



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 09 SEPTEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN, ROSSIGNOL
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

HARNES – LE CHEVAL BLEU

**Construction d'une Résidence d'Accueil de 20 logements pour
personnes exclues**

Faisabilité

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA

CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat, en collaboration avec la commune d'Harnes et l'association « le Cheval Bleu » envisage, sur le même modèle que celle de Bully les Mines, la construction d'une résidence d'accueil composée de 20 logements, de bureaux et d'espaces communs pour personnes en difficulté d'intégration sociale et présentant des troubles psychiques, sur un terrain situé le long de la rue de Saint-Dizier.

Cette opération s'inscrit dans un programme mixte de construction immobilière, au lieu-dit « Au moulin de Loison ».

L'opération est finançable au titre du Plan de Cohésion Sociale.

I – PRESENTATION DU QUARTIER

La résidence se situe à proximité du centre-ville et de tous les services et commerces qu'offre la commune d'Harnes mais également de Loison-sous-Lens.

L'environnement de la résidence est essentiellement pavillonnaire.

Le projet devra prendre en considération les séparations existantes avec certaines parcelles voisines. Une procédure de référé préventif sera engagée avant le démarrage des travaux.

II – MAITRISE D’OEUVRE

La maîtrise d’œuvre de cette opération a été confiée au cabinet CHARLES RENARD basé à Roubaix, 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 - PROJET

Le projet propose la construction de 20 logements studios, d’une surface habitable de 27,15 m² en moyenne. Chaque logement bénéficiera d’une kitchenette et d’une salle de bain. La structure d’accueil sera également composée de bureaux, de salles d’activités et réserves pour les résidents, d’un espace salon, d’une cuisine et réfectoire commun et de divers locaux techniques.

La typologie a été étudiée en accord avec l’association « le cheval bleu », futur gestionnaire de cette structure d’hébergement. Le financement prévu est de 20 PLAI.

Chaque logement s’ouvre à l’arrière depuis le séjour sur un espace privatif (terrasse ou balcon) orienté à l’Ouest ou à l’Est.

Le stationnement réservé au projet est directement accessible depuis la rue de Saint-Dizier. Un cheminement piétonnier le long de la façade avant, desservira l’entrée à la structure d’hébergement.

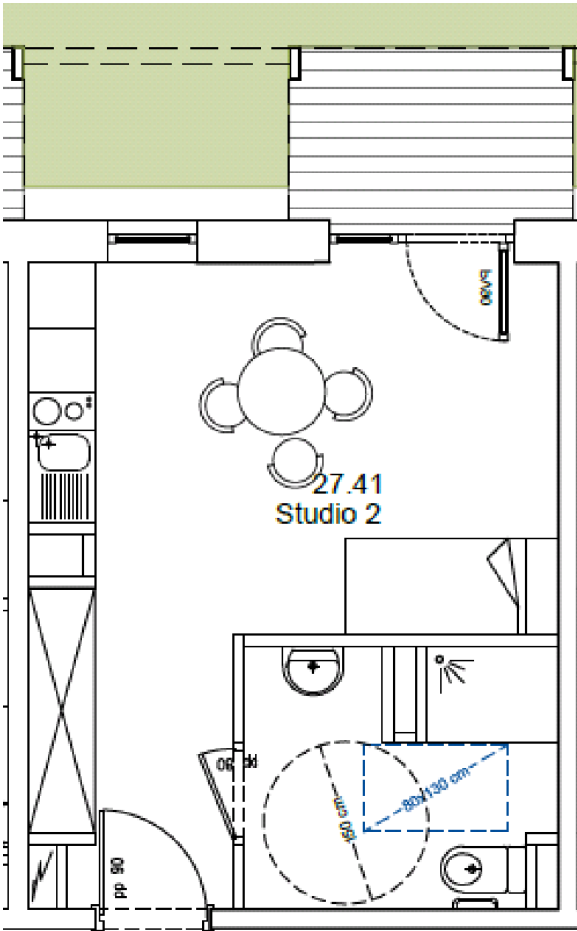
Un jardin aménagé (allées, abris, potager) sera créé à l’arrière de la résidence permettant aux futurs résidents de bénéficier d’un espace partagé et végétalisé.



Elévation OUEST



Elévation EST



IV - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL (annexe 1)

Le financement de l'opération est un prêt de type PLAI.

Conformément aux clauses qui figureront dans la convention de gestion, il est rappelé que cette redevance intègre :

- les annuités des emprunts contractés
- l'impôt foncier apporté par le propriétaire
- les frais d'assurance
- les frais de gestion de Pas-de-Calais habitat

à l'exclusion de toute dépense de Grosses Réparations et Entretien dont la provision et la consommation resteront à charge exclusive du gestionnaire.

Les prestations suivantes seront également à la charge du preneur (Le Cheval Bleu) :

- L'entretien des espaces verts,
- les contrats d'abonnements concessionnaires
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité

V - PLANNING D'INTERVENTION

octobre 2022 :	Dépôt du permis de construire.
novembre 2022 :	Consultation des entreprises
mars 2023 :	Notification des marchés et démarrage des travaux délai 16 mois
juillet 2024 :	Mise en service de la structure d'hébergement.

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

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

Décision adoptée à l'unanimité.

Annexe 1

COMPTE D'EXPLOITATION - HARNES CHEVAL BLEU															
Type horizon période	Périodes	Loyers	Flux d'annuités	Flux de TFPB	Grosses Réparations (A charge association)	Entretien courant (A charge association)	Coût de gestion	Flux assurance	Flux de charges	Marge après flux	Flux financiers	Marge après flux financiers	Cumul de la marge (non actualisée)	Marge après flux financiers actualisée	Loyer actualisés
0		2,00%		3,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%			3,00%			1,80%	1,80%
10 ans	2 023	112 520	93 090		0	0	2 785	440	96 315	16 205	485	16 691	16 691	16 691	112 520
	2 024	114 770	93 090		0	0	2 841	449	96 579	18 391	1 052	19 444	36 135	19 100	112 741
	2 025	117 066	93 090		0	0	2 897	458	96 445	20 621	1 703	22 324	58 459	21 541	112 963
	2 026	119 407	93 090		0	0	2 955	467	96 512	22 895	2 441	25 336	83 794	24 015	113 184
	2 027	121 795	93 090		0	0	3 014	477	96 581	25 215	3 270	28 485	112 279	26 523	113 407
	2 028	124 231	93 090		0	0	3 075	486	96 650	27 581	4 196	31 777	144 056	29 065	113 630
	2 029	126 716	93 090		0	0	3 136	496	96 722	29 994	5 222	35 216	179 272	31 641	113 853
	2 030	129 250	93 090		0	0	3 199	506	96 794	32 456	6 352	38 808	218 079	34 252	114 077
	2 031	131 835	93 090		0	0	3 263	516	96 868	34 967	7 591	42 358	260 638	36 898	114 301
	2 032	134 472	93 090		0	0	3 328	526	96 941	37 538	8 945	46 473	307 110	39 579	114 525
20 ans	2 033	137 161	93 090		0	0	3 395	537	97 021	40 140	10 418	50 558	357 668	42 297	114 750
	2 034	139 904	93 090		0	0	3 463	547	97 100	42 805	12 014	54 819	412 487	45 051	114 976
	2 035	142 703	93 090		0	0	3 532	558	97 180	45 523	13 740	59 263	471 750	47 842	115 202
	2 036	145 557	93 090		0	0	3 603	570	97 262	48 295	15 601	63 896	535 647	50 670	115 428
	2 037	148 468	93 090		0	0	3 675	581	97 345	51 123	17 603	68 726	604 372	53 537	115 655
	2 038	151 437	93 090		0	0	3 748	593	97 430	54 007	19 751	73 758	678 131	56 441	115 882
	2 039	154 466	93 090		0	0	3 823	604	97 517	56 940	22 052	79 001	757 132	59 384	116 110
	2 040	157 555	93 090		0	0	3 899	617	97 606	59 950	24 512	84 462	841 594	62 366	116 338
	2 041	160 706	93 090		0	0	3 977	629	97 696	63 010	27 138	90 149	931 743	65 388	116 566
	2 042	163 920	93 090		0	0	4 057	641	97 788	66 122	29 936	96 069	1 027 811	68 450	116 795
25 ans	2 043	167 195	93 090		0	0	4 138	654	97 882	69 317	32 914	102 231	1 130 042	71 553	117 025
	2 044	170 543	93 090		0	0	4 221	667	97 978	72 565	36 078	108 643	1 238 685	74 696	117 255
	2 045	173 954	93 090		0	0	4 305	681	98 076	75 878	39 437	115 315	1 354 000	77 882	117 483
	2 046	177 433	93 090		0	0	4 391	694	98 175	79 257	42 993	122 255	1 476 255	81 109	117 716
	2 047	180 981	93 090		0	0	4 479	708	98 277	82 704	46 769	129 473	1 605 729	84 379	117 947
	2 048	184 601	93 090	36 455	0	0	4 569	722	134 835	49 766	49 665	99 431	1 705 159	63 654	118 179
	2 049	188 293	93 090	37 730	0	0	4 660	737	136 217	52 076	52 717	104 793	1 809 952	65 901	118 411
	2 050	192 059	93 090	39 051	0	0	4 753	752	137 646	54 413	55 931	110 344	1 920 296	68 165	118 644
	2 051	195 900	93 090	40 418	0	0	4 848	767	139 122	56 778	59 312	116 090	2 036 386	70 446	118 877
	2 052	199 818	93 090	41 832	0	0	4 945	782	140 649	59 169	62 867	122 035	2 158 422	72 744	119 110
30 ans	2 053	203 814	93 090	43 297	0	0	5 044	798	142 228	61 586	66 600	128 187	2 286 608	75 060	119 344
	2 054	207 891	93 090	44 812	0	0	5 145	813	143 860	64 030	70 519	134 550	2 421 158	77 393	119 579
	2 055	212 045	93 090	46 380	0	0	5 248	830	145 548	66 501	74 630	141 130	2 562 288	79 743	119 814
	2 056	216 289	93 090	48 004	0	0	5 353	846	147 293	68 997	78 939	147 935	2 710 224	82 110	120 049
	2 057	220 615	93 090	49 684	0	0	5 460	863	149 097	71 518	83 452	154 971	2 865 194	84 494	120 285
	2 058	225 028	93 090	51 423	0	0	5 569	881	150 962	74 065	88 178	162 243	3 027 437	86 895	120 521
	2 059	229 528	93 090	53 223	0	0	5 681	898	152 891	76 637	93 122	169 759	3 197 197	89 313	120 758
	2 060	234 114	93 090	55 085	0	0	5 794	916	154 885	79 233	98 293	177 576	3 374 773	91 748	120 995
	2 061	238 801	93 090	57 013	0	0	5 910	934	156 948	81 853	103 697	185 551	3 560 274	94 199	121 233
	2 062	243 577	93 090	59 009	0	0	6 028	953	159 080	84 497	109 343	193 840	3 754 114	96 668	121 471
														2 418 882	4 677 598
														Autofin 40 ans	51,71%