

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230210-1324-DE-1-1  
Date de télétransmission : 17/02/2023  
Date de réception préfecture : 17/02/2023

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 10 FÉVRIER 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusé** : Monsieur MALFAIT.

#### **Arras - Tour Cezanne Lancement modificatif**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

---

#### **I – CONTEXTE**

Lors de sa séance du 28 février 2020, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé le lancement de l'opération de réhabilitation des 103 logements de la Tour Cézanne pour un montant de 6 030 047,75€ TTC.

Un lancement modificatif portant le montant de l'opération à 6 842 613,51€ TTC a été validé par le Bureau du Conseil d'administration le 23 avril 2021.

A ce stade de l'opération, le prix de revient doit être augmenté pour finaliser les travaux dont l'achèvement est prévu au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

#### **II – AJUSTEMENT DES TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT LIES AUX EXTENSIONS**

Depuis la dernière rectification du prix de revient de l'opération en février 2020, il a été constaté que l'estimation des extensions et notamment la partie des

embellissements ont été sous-estimées à l'origine du projet, tant sur le plan financier que technique.

En octobre 2021, Pas-de-Calais habitat a confié à la société Regain (entreprise d'insertion) le marché des embellissements pour un montant de 465 465€. Ce marché prévoyait des travaux simples d'embellissements et des travaux plus techniques soumis à des normes à respecter dans le cadre de la sécurité incendie et nécessitaient donc une assurance pour couvrir ceux-ci. Après quelques mois de chantier, l'entreprise a rencontré des difficultés et finalement souhaité dénoncer son marché.

Pas-de-Calais habitat a relancé une seconde consultation en scindant les prestations en deux lots différents l'un plus classique pour les peintures et sols souples et l'autre plus technique pour la plâtrerie et les menuiseries bois. Ces marchés ont été attribués en avril 2022 pour un montant de 1 284 508 ,32 € TTC.

### **III – BUDGET COMPLEMENTAIRE**

Un budget complémentaire de 667 191,52€ TTC est rendu nécessaire à ce stade de l'opération pour permettre la finalisation des travaux.

Ce budget porte sur :

La prise en compte de futurs avenants aux marchés de travaux à soumettre à la prochaine Commission d'Appel d'Offres pour un montant de 335 820,98€ TTC, comprenant :

- La mise en conformité des images du permis de construire et traitement du rez-de-chaussée
- Les frais d'immobilisation du chantier suite à la prolongation de délai
- La mise en sécurité électrique des logements et le remplacement des éclairages des sas
- Le remplacement de l'interphonie
- Les frais de maîtrise d'œuvre complémentaires

La prise en compte d'engagements à provisionner pour un montant de 248 870,54€ TTC, comprenant :

- L'ajustement des honoraires du bureau de contrôle
- Le changement des canons « pompier »
- Les frais de déraccordements de gaz par le concessionnaire
- Un complément de budget pour l'embellissement de logements vacants
- Le retrait d'un calorifuge amianté et son remplacement
- La suppression des tuyauteries à l'intérieur des logements suite à l'abandon du gaz et les travaux d'embellissements qui en découlent
- La mise en place d'un pilotage social

Une provision pour derniers aléas de 82 500,00€ TTC d'ici à la fin du chantier.

#### **IV – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION**

Suivant la mise à jour de l'état récapitulatif des dépenses joint en annexe, le prix de revient de l'opération est porté à 9 198 016,39€ TTC.

Ce prix de revient tient compte :

- de la demande de budget complémentaire de 667 191,52€ TTC
- de la notification des marchés d'embellissement et de plâtrerie validés en Commission d'Appel d'Offres du 24 mars 2022 pour un montant de 1 284 508,32€ TTC
- de l'ajustement au réel des commandes et marchés déjà engagés (dont annulation du marché de REGAIN à 465 465,00€) pour un montant de - 296 331,71€ TTC
- de la variation des indices de prix (taux à septembre 2022) pour un montant de 659 731,17€ TTC
- de la variation des honoraires de la maîtrise d'œuvre pour un montant de 40 303,58€ TTC

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent l'abondement d'un budget complémentaire de 667 191,52€ TTC pour l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

QPV

CONVENTION NPNRU

CONVENTION APL

PLS

OUI

OUI

NON

ARRAS TOUR CEZANNE SY506570

							Phase Suivi de Chantier / Clôture (SERVICE INVESTISSEMENTS)							
				FICHE DE LANCEMENT = A.O				ENGAGEMENT REELS APRES A.O	AVENANTS	Variations de Prix Actu./Révisions.	Prix de Revient DEFINITIF			
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MARCHE (ESTIMATION/RE EL)	MONTANT HT	MONTANTS TTC		Commentaires	MONTANT HT	MONTANT HT	MONTANT HT	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC
BATIMENT														
	Lot 1 BARDAGE	CABRE	MH20-0081-01	REEL	296 670,00	326 337,00			296 675,20	287 680,00	116 469,69	700 824,89	10,0%	770 907,38
		CABRE	MH20-0081-01	REEL	4 379 597,00	4 620 474,84			4 379 591,21	0,00	681 345,27	5 060 936,48	5,5%	5 339 287,99
							CONFORMITE PC & INSTALL CHANTIER ET IM	0,00	227 277,00	0,00	227 277,00	10,0%	250 004,70	
	Lot 2 ELECTRICITE	SNMG2E	MH20-0081-02	REEL	56 716,00	62 387,60			56 716,00	0,00	0,00	56 716,00	10,0%	62 387,60
		SNMG2E						MISE EN SECU LOGT / INTERPHONIE	0,00	39 900,80	0,00	39 900,80	10,0%	43 890,88
	Lot 3 EAU CHAUDE SANITAIRE	THERMECLIM	MH20-0081-03	REEL	206 325,92	217 673,85			206 325,92	0,00	0,00	206 325,92	10,0%	226 958,51
	Lot 4 VENTILATION	THERMECLIM	MH20-0081-04	REEL	110 753,40	116 844,84			110 753,40	0,00	0,00	110 753,40	10,0%	121 828,74
		THERMECLIM						SUPPRESSION GAZ LOGT	0,00	16 014,00	0,00	16 014,00	10,0%	17 615,40
	Lot 5 Embellissements logements vacants	REGAIN> résiliation en cours	MH21-0485-05	REEL	411 000,00	411 000,00		Marché initial 465 465 eur-	22 308,00	0,00	0,00	22 308,00	0,0%	22 308,00
	Lot 5 Embellissements logements vacants	REGAIN	MC21-0661-DA	ESTIMATION	54 000,00	54 000,00			54 000,00	0,00	0,00	54 000,00	0,0%	54 000,00
		REGAIN							25 000,00	0,00	0,00	25 000,00	0,0%	25 000,00
	RELANCE Lot 5 Embellissements -LOT 5 Peinture Sols souples	LES PEINTURES DU NORD	MH22-0269-05	REEL	0,00	0,00		BUREAU FEV23	315 000,00		0,00	315 000,00	10,0%	346 500,00
	RELANCE Lot 5 Embellissements -LOT 6 Plâterie menuiserie bois	CABRE	MH22-0269-06	REEL	0,00	0,00		BUREAU FEV23	853 302,33	0,00	0,00	853 302,33	10,0%	938 008,32
	Remplacement appareil de cuisson	CONFORAMA			38 625,00	46 350,00			897,44	0,00	0,00	897,44	10,0%	987,18
	REMISE EN ETAT CUISINE + CANALISATION CUIVRE				0,00	0,00		BUREAU FEV23	102 000,00	0,00	0,00	102 000,00	10,0%	112 200,00
	DESAMIANTAGE CUVE POMPIER 18E ETAGE	FRANCK FER	MT22-0519-PP		0,00	0,00		BUREAU FEV23	39 864,13	0,00	0,00	39 864,13	10,0%	43 850,54
	Avenant 1 COVID	CABRE	MH20-0081-01	REEL	60 000,00	66 000,00			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Avenant 2 VR	CABRE	MH20-0081-01	REEL	163 200,00	179 520,00			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Avenant 3 AMIANTE			REEL	61 000,00	73 200,00			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
												0,00		0,00
	Divers travaux	ATZ CHAUFFE TOIT							27 791,95			27 791,95	10,0%	30 571,15
	Déplacement baie informatique	SNMG2E	MS20-0334-PI						384,00			384,00	10,0%	422,40
	Dépose et repose luminaire	SNMG2E	MT21-0201-PP						2 552,00			2 552,00	10,0%	2 807,20
	Aménagement local ATP	SNMG2E	MC15-0147-66					V11	2 438,72			2 438,72	20,0%	2 926,46
	Création local gardien	THERMECLIM	2219-BC-316682					V11	2 570,48			2 570,48	20,0%	3 084,58
	Recyclage menuiseries	COVANORD / GOSSELIN DURIE	MT21-0270-PP						890,00			890,00	10,0%	979,00
	Dévoiemement reseaux chaufferie	HDF CHAUFFAGE	MC21-0271-58						37 863,29			37 863,29	5,5%	39 945,77
	Fourniture et pose protection local	COLLETTE PIERRE	MT21-0347-PP						2 053,56			2 053,56	10,0%	2 258,92
	Pose détecteurs	LOGISTA	MM21-0422-01						1 284,54			1 284,54	10,0%	1 412,99
	Capture pigeons	NONUISYS	MS21-0564-PP / MT22-0142-PI						3 332,00			3 332,00	10,0%	3 665,20
	FOURNITURE ET POSE DE CANONS TRIANGLES	METALBAT	PA022					BUREAU FEV23	3 510,00			3 510,00	10,0%	3 861,00
	Divers Travaux en insertion	REGAIN	MT17-0058-AR / MT17-0142-AR					V11	14 147,89	0,00	0,00	14 147,89	0,0%	14 147,89
	DIVERS BDC	REGAIN	MC18-0122-01 / MT20-0417-PI / PX0000					V12	13 188,28	0,00	0,00	13 188,28	0,0%	13 188,28
	RAT CUVE / CALO CUVE							BUREAU FEV23	2 470,00			2 470,00	10,0%	2 717,00
SOUS TOTAL					5 837 887,32	6 173 788,12		6 576 910,34	570 871,80	797 814,96	7 945 597,10		8 497 723,08	
HONORAIRES	Architecte / BET	BOYELDIEU	ME19-0118-MA-A	REEL	213 000,00	255 600,00			54 180,00	0,00	0,00	54 180,00	10,0%	59 598,00
		NORTEC	ME19-0118-MA						113 820,00	0,00	0,00	113 820,00	10,0%	125 202,00
		NORTEC					BUREAU FEV23	0,00	22 100,00	0,00	22 100,00	10,0%	24 310,00	
	MOE	LEA DELVAL WOM	MS20-0207-PI					4 900,00			4 900,00	10,0%	5 390,00	
	Assistance MO	AD LIB ARCHITECTURE	MS17-0570-AR				V11/V12	41 050,00			41 050,00	10,0%	45 155,00	
		ENERCONCEPT	MS17-0570-AR-1					9 650,00			9 650,00	10,0%	10 615,00	
	Contrôle technique	SOCOTEC	MC18-0262-01	REEL	9 350,00	11 220,00			12 985,00	0,00	0,00	12 985,00	10,0%	14 283,50
	Essai acoustique	SOCOTEC	MC18-0262-01					475,00			475,00	10,0%	522,50	
	Qualitel + H&E + DPE	PRESTATERRE	MS19-0174-PP	REEL	6 615,00	7 938,00			6 615,00	0,00	0,00	6 615,00	10,0%	7 276,50
	panneaux de chantier PC + 4*3	SARL T2E	MC18-0139-01 / MC18-	REEL	1 000,00	1 100,00			2 014,96	0,00	0,00	2 014,96	10,0%	2 216,46
	Coordinateur SPS	VERITAS	MC17-0386-04	REEL	7 455,00	8 946,00			10 854,72	0,00	0,00	10 854,72	10,0%	11 940,19
		VERITAS					BUREAU FEV23	5 220,00	0,00	0,00	5 220,00	10,0%	5 742,00	
	Constat Huissier permis affiché	AXCYAN			750,00	900,00			472,56	0,00	0,00	472,56	10,0%	519,82
	Diagnostic Amiante	GLOBAL EXPERTISE	MC18-0170-01		31 000,00	37 200,00			16 302,21	0,00	0,00	16 302,21	10,0%	17 932,43
	RAAT	GLOBAL EXPERTISE	MC22-0089-01						240,00			240,00	10,0%	264,00
	Diagnostic Amiante	EXIM					V11	441,28			441,28	10,0%	485,41	
	Diagnostic Amiante	ARS							480,00			480,00	10,0%	528,00
	Prestations et honoraires complémentaires	MARC BLARINGHEM	PA117		30 000,00	36 000,00		CONSTAT HUISSIER	450,00	0,00	0,00	450,00	10,0%	495,00
	Etude percement	ABAC						V11	9 000,00			9 000,00	10,0%	9 900,00
	Etude de ventilation	ISS HYGIENE SERVICE						V11	3 845,00			3 845,00	10,0%	4 229,50
	Géometre	LEJEAIL						OD V11	18 879,00			18 879,00	10,0%	20 766,90
	MISSION DE PILOTAGE SOCIAL	INTERFACE	MS22-0475-PI					BUREAU FEV23	39 000,00			39 000,00	0,0%	39 000,00
	Mission d'assistance technique	AIR EFFICIENCE							3 950,00			3 950,00	10,0%	4 345,00
	Réunion maison de projet	AIR EFFICIENCE							535,00			535,00	10,0%	588,50
	Inspection thermographique réseau de chauffage	ALTEK					V11/V12	1 000,00			1 000,00	10,0%	1 100,00	
	Etude géotechnique	FONDASOL	MS19-0193-PO / MS19-0279-PO						7 920,00			7 920,00	10,0%	8 712,00
	Charte IFC	LE LOGEMENT NUMERIQUE	MS18-0390-AR						1 600,00			1 600,00	10,0%	1 760,00
	Test Etanchéité	AUDITBAT	PA012		0,00	0,00			350,00	0,00	0,00	350,00	10,0%	385,00
	Mesures d'empoussièrement	EUROFINS	MT21-0632-PI		0,00	0,00			420,00	0,00	0,00	420,00	10,0%	462,00
	SOUS TOTAL					299 170,00	358 904,00		366 649,73	22 100,00	0,00	388 749,73		423 724,70

				FICHE DE LANCEMENT = A.O		
CHARGE FONCIERE						
	Charge foncière				0,00	0,00
	Terrain				0,00	0,00
	TLE	TAXE AMENAGEMENT	PX0000		0,00	0,00
	REDEVANCE ARCHITECTURE		PX0000			
	Eclairage public				0,00	0,00
	Branchement électrique				0,00	0,00
	Déraccordement GAZ (en att devis)	GRDF		ESTIMATION	0,00	0,00
	SOUS TOTAL				0,00	0,00
	Actualisation / Révisions = (Bât+Honoraires)*0.03*(270/360)				138 083,79	138 083,79
	Aléas = 1% Global				61 370,57	61 370,57
	Aléas MONTANT FIXE SUPPLEMENTAIRE					
	Conduite d'opération MAIN = 1.8% Total				110 467,03	110 467,03
	SOUS TOTAL				309 921,39	309 921,39
	TOTAL GENERAL				6 446 978,71	6 842 613,51

	ENGAGEMENT REELS APRES A.O	AVENANTS	Variations de Prix Actu./Révisions.	Prix de Revient DEFINITIF		
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	24 737,00	0,00	0,00	24 737,00		24 737,00
	2 061,00	0,00	0,00	2 061,00		2 061,00
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
BUREAU FEV23	15 000,00	0,00	0,00	15 000,00	10,0%	16 500,00
	41 798,00	0,00	0,00	41 798,00		43 298,00
BUREAU FEV23	75 000,00			75 000,00	10,0%	82 500,00
	125 736,45			150 770,61		150 770,61
	200 736,45	0,00	0,00	225 770,61		233 270,61
	7 186 094,52	592 971,80	797 814,96	8 601 915,44		9 198 016,39

Fiche de Lancement = A.O :	6 446 978,71	HT
Fiche de Lancement = A.O :	6 842 613,51	TTC
Engagement réels après A.O :	7 186 094,52	HT
Avenants :	592 971,80	HT
Variations de Prix :	797 814,96	HT
Prix de Revient définitif :	8 601 915,44	HT
Prix de Revient définitif :	9 198 016,39	TTC
Ecart entre FDL et PR définitif :	2 355 402,88	TTC