

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230623-3436-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/06/2023
Date de réception préfecture : 27/06/2023

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 23 JUIN 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

BETHUNE - 24-25 rue de Budapest Requalification de deux bâtiments en résidence autonomie
Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage et Direction du territoire de
béthune-bruay

Rapporteur : [REDACTED]

I- CONTEXTE

Le Conseil d'administration de Pas-de Calais habitat a validé, lors de sa séance du 21 mars 2020, la Convention NPNRU du territoire de la CABBALR, reprenant l'opération de requalification des 2 bâtiments situés aux 24 et 25 rue de Budapest à Béthune en résidence autonomie gérée par le SIVOM de Béthune. Cette opération est inscrite dans la liste « PSP opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 26 mars 2021.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié le 21 octobre 2022 à G. O Architecte, mandataire du groupement constitué avec VERDI (bureau d'études généraliste) et SIM Engineering (acousticien) pour un montant de 349 800,00 €HT.

II- PRESENTATION DE L'OPERATION

Vacants depuis de nombreuses années, ces 2 bâtiments étaient des résidences étudiantes. Leur requalification en résidence autonome va permettre le relogement des locataires de la résidence « les Sorbiers » vouée à la démolition, après décision prise dans le cadre du NPNRU.

La nouvelle résidence, regroupera 69 logements T1 et T2 , un espace de restauration et de nombreux espaces communs.

Contexte urbain

Ces bâtiments sont situés à proximité de l'échangeur de l'autoroute A26, ils marquent l'une des entrées du quartier du Mont Liébaut (annexe 1).

Propriété foncière (annexe 2)

Pas-de- Calais habitat est propriétaire des parcelles AX 1081 à 1083 (encadré rouge). Une demande a été faite auprès de la mairie de Béthune pour acquérir le foncier (en bleu), afin d'assurer la qualité et l'accessibilité de la nouvelle entrée du bâtiment.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des voiries entre les bâtiments, une rétrocession sera à prévoir après la livraison du projet.

Le bâtiment sera qualifié de foyer d'hébergement, il n'est donc pas soumis à un nombre minimum de places de stationnement à créer.

III- PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Afin de répondre aux exigences du programme, le projet prévoit l'ajout d'une coursive vitrée, fermée sur la façade avant du bâtiment. Cette coursive permettra d'insérer l'ascenseur rendant accessible l'ensemble du bâtiment, tout en proposant des logements traversants et confortables.

Le RDC du bâtiment A comportera l'accueil de la résidence, la salle de restauration, la cuisine ainsi que des bureaux.

Le RDC du bâtiment B accueillera plusieurs salles d'activités et les logements.

Les bâtiments sont aujourd'hui classés en étiquette E (318.4kwh/m²/an). L'objectif du projet est d'atteindre l'étiquette B (80 kwh/m²/an). Les dispositifs prévus à ce stade pour répondre à cet objectif: isolation renforcée, remplacement des menuiseries, amélioration de la ventilation, raccordement de l'ECS au réseau de chauffage du Mont Liébaut.

Les travaux prévus sont :

- Un curage complet des deux bâtiments
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et intérieures

- Mise en place d'une isolation par l'extérieur + bardage
- Réfection complète des installations électriques, chauffage et ventilation
- Réfection complète des embellissements
- Création d'une circulation fermée et ventilée sur une façade
- Aménagement des espaces extérieurs et résidentialisation

Performance énergétique

Une ambition de projet porte sur le recyclage de nombreux matériaux (menuiseries...) et l'adaptation d'une réflexion de décarbonation des matériaux et des techniques de construction de l'opération (annexe 3).

En lien avec la CABBALR et la ville de Béthune, une réflexion est menée sur la liaison extérieure entre les deux bâtiments et sur la réalisation d'un arrêt du Bus à Haut Niveau de Service à proximité.

IV- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le montant prévisionnel de l'opération est de 7 300 000 € TTC (annexe 4)
Une estimation de la redevance annuelle, d'un montant moyen de 277 800€ a été présentée et validée par le SIVOM en date du 13 décembre 2021 (annexe 5)

A ce stade du projet, les subventions fléchées sont :

Montant prévisionnel du projet	SUBVENTION
7 300 000€ TTC	EPCI : 414 000€
	ANRU : 192 000 €
	CARSAT : 200 000€
	FEDER : 300 000€

Autres Subventions envisagées : AMI, Agence de l'Eau

V- PLANNING

Dépôt permis : mai 2023
Lancement Appel d'Offres : septembre 2023
Démarrage des travaux : janvier 2024
Livraison : décembre 2025

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

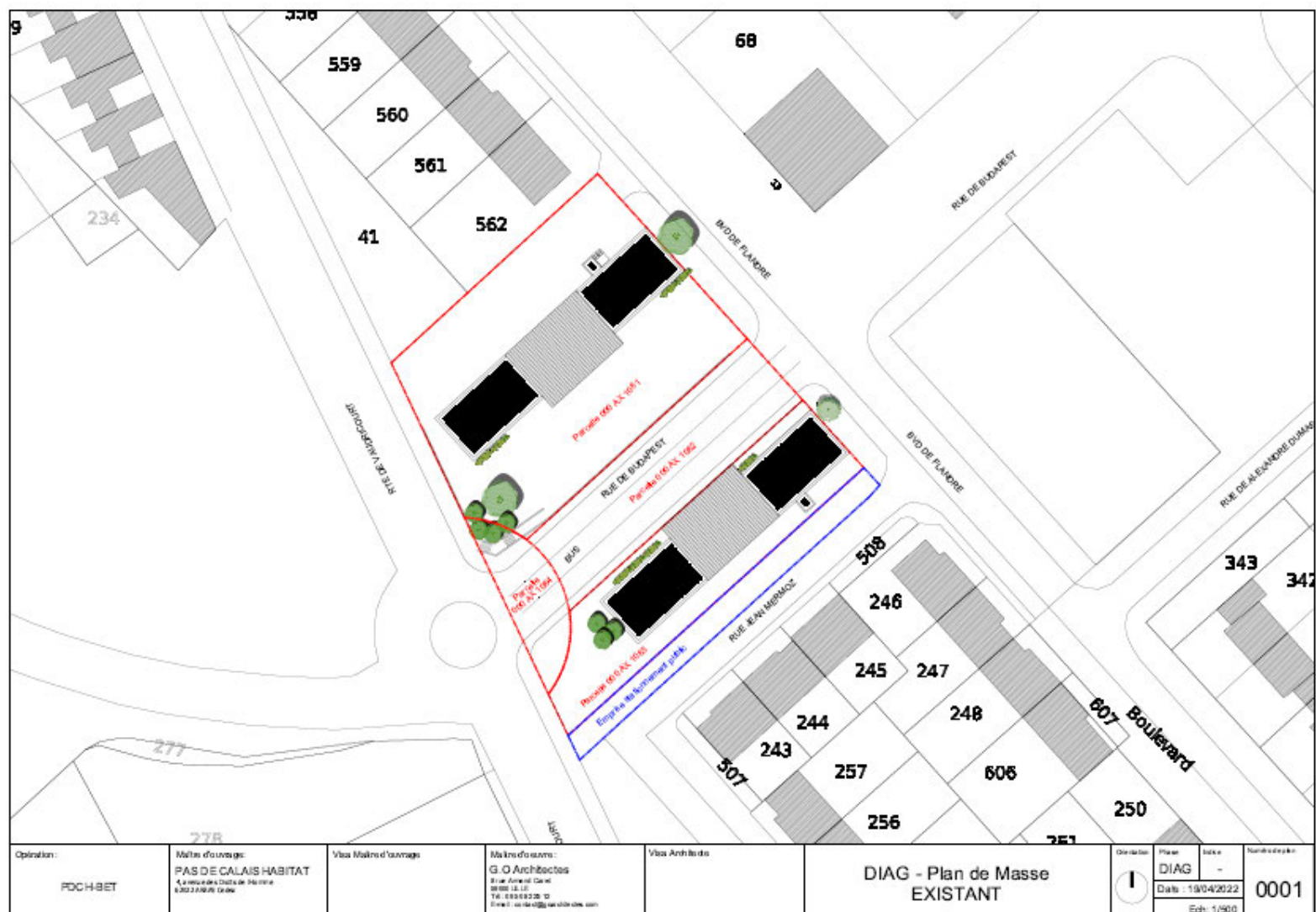
- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

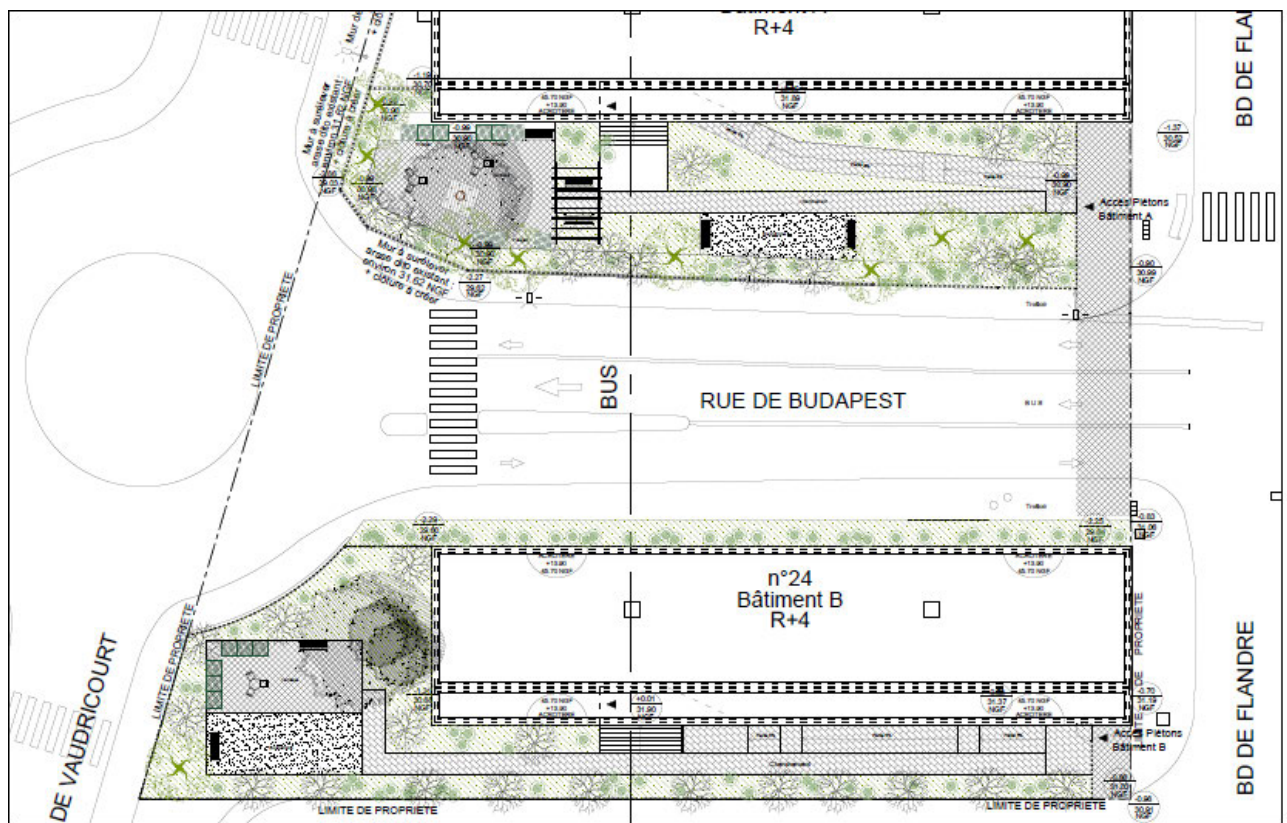
Décision adoptée à l'unanimité



25 rue de Budapest

24 rue de Budapest





Pierre-Emmanuel GIBSON
Président

Béthune, le 13 DEC. 2021

Bruno FONTALIRAND
Directeur Général,
PAS-DE-CALAIS HABITAT

4 Avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS Cedex

Vos ref : 2021 - 11 - 0744

Objet : Bâtiments 24 et 25 rue du Budapest, à Béthune

Monsieur Le Directeur Général,

Par courrier en date du 6 décembre dernier, vous me transmettez les simulations de redevance d'occupation des bâtiments susvisés dans le cadre de leur projet de requalification en résidence autonomie.

Vous précisez à ce titre, que la première hypothèse de calcul nécessite un conventionnement APL des logements pour bénéficier des subventions ANRU et FEDER.

Je vous confirme que dans ce cadre, le SIVOM valide les redevances telles que déterminées afin de poursuivre la démarche de transfert de notre résidence autonomie.

Je tiens à vous remercier pour la qualité du travail réalisé ces derniers mois et le partenariat développé entre nos services respectifs.

La Directrice générale des Services, [redacted] ou [redacted] se tient à cet effet, à votre disposition ainsi qu'à la disposition de vos services.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations respectueuses.

Bien cordialement,



Plan de financement - BUDAPEST 24 ET 25 - phase APS

Prêt Action Logement avec différé d'amortissement de 7 ans

Libellé	Montant (€)	Taux	Durée d'amortisse- ment	Différé d'Amortissemen- t	Montant annuité 1 à 7	Montant annuité 8 à 20	Montant annuité année 21 à 35
Subvention EPCI	414 000 €						
Subvention ANRU	192 000 €						
Subvention CARSAT	200 000 €						
FEDER III	300 000 €						
Prêt Action Logement	576 000 €	0,90%	20	7	5 184 €	47 149 €	0 €
Prêt Phare	5 118 000 €	3,60%	35	0	259 507 €	259 507 €	259 507 €
Fonds Propres	500 000 €						
Total du prix de revient	7 300 000 €						
					264 691 €	306 656 €	259 507 €

Taux LA : 3%, marge : +0,6% pour le phare, marge de -2,1% pour le prêt action logement.

	Calcul Redevance avec conventionnement APL			
	1 à 7 ans	8 à 10 ans	11 à 20 ans	21 à 35 ans
annuités	264 691 €	306 656 €	306 656 €	259 507 €
frais de gestion	7 300 €	7 300 €	7 300 €	7 300 €
PGR (à partir de la 11ème année)	0	0	20 955 €	20 955 €
assurance	773 €	773 €	773 €	773 €
Loyer annuel	272 764 €	314 729 €	335 684 €	288 535 €
loyer moyen / logement/mois	329 €	380 €	405 €	348 €

La taxe foncière sera facturée hors redevance une fois par an et estimée à 27528,11€

Un dégrèvement pourra être obtenu selon les travaux effectués