

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230915-4401-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/09/2023
Date de réception préfecture : 21/09/2023

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 15 SEPTEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

**COURRIERES - Rue des Acacias Requalification de la résidence Erables en
pension de famille
Faisabilité**

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

I – CONTEXTE

Le quartier du Rotois a fait l'objet d'une transformation lourde au titre de l'ANRU.

L'obsolescence technique et architecturale du bâtiment les Erables a été pointée dès les premières études effectuées au titre de la rénovation « ANRU ». Ainsi, ont été étudiées des hypothèses de démolition, de réhabilitation totale ou partielle du bâti.

La structuration interne du bâti ne permet pas de diversifier les typologies de logements à des coûts économiquement acceptables. Actuellement, celui-ci se compose de 32 T2 dont 22 vacants). La structure extérieure du bâtiment est saine et la distribution par coursives extérieures, permettrait l'implantation d'un ascenseur.

Le projet présenté ici, propose la requalification du bâtiment en pension de famille de 25 logements avec bureaux administratifs, ARELI en sera le gestionnaire.

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.

II – PRESENTATION DU PROJET

Afin de répondre aux exigences du programme pour ces nouvelles fonctions, une transformation lourde du bâtiment est prévue avec notamment la démolition d'un niveau de logements (8 logements) et l'aménagement d'un ascenseur.

Le rez-de-chaussée du bâtiment comportera l'accueil de la résidence, plusieurs salles d'activités, des locaux techniques ainsi que des bureaux. Cinq logements seront aussi reconfigurés en surface de service.

La nouvelle résidence comprendra 25 logements décomposés en 19 T1' / 5 T1bis / 1 T2.

Le bâtiment est aujourd'hui classé en étiquette E (250 kwh/m²/an). L'objectif est l'atteinte de l'étiquette C (120 kwh/m²/an). Les travaux envisagés à ce stade pour répondre à cet objectif : « isolation renforcée », remplacement des menuiseries, l'amélioration de la ventilation, le raccordement de l'ECS au réseau de chauffage du Rotois.

Les travaux prévus sont :

- le curage complet de la résidence
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et intérieures
- la mise en place d'une isolation par l'extérieur et de la toiture
- la réfection complète des installations électriques, chauffage et ventilation
- la réfection complète des embellissements
- la création d'une circulation fermée et ventilée sur une face
- l'aménagement des espaces extérieurs et résidentialisation

IV – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le montant prévisionnel de l'opération est de 2 006 564 € TTC (annexe 1).
Une estimation de la redevance annuelle, estimée au montant moyen de 144 511 €.

Une subvention de 150 000 € a été sollicitée auprès de la CAHC.

La proposition du projet ici présenté fait référence au Plan Logement d'Abord 2, qui a pour objectif la création de 910 nouvelles places en région Hauts de France.
Le projet a été déposé dans le cadre de l'AMI foncier lancé fin 2022 par la Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités pour le

développement de l'offre en Pension de famille, et a reçu un avis favorable.

V – PLANNING

Dépôt permis : Octobre 2023

Lancement Appel d'Offres : Décembre 2023

Démarrage des travaux : Avril 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

GESTION D'EQUILIBRE POUR FOYERS

Caractéristiques générales :

Adresse de l'opération :	ARELI - RESIDENCE LES ERABLES		Commune/ville d'implantation :	COURRIERES	
Nombre de logements :	25				
Type de logements :	C	2			
Type d'opération (*) :	2				
Type de financement :					
Code stade d'avancement de l'opération :	F	I			
Nom du monteur :		Date de passage CI :		Territoire :	AGHC

Caractéristiques du plan de financement :

Intitulé	Type	Capital emprunté et subvention	Taux d'intérêt	Durée totale (années)	Préfinancement (mois)	Diffère d'amortissement (années)	Progressivité des annuités (%)	Date d'effet des emprunts et subventions	Répartition des financements	Coût du financement
Prêt principal :		0	0,00%	0	0	0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
Prêt principal :	PAM	1 769 064	3,60%	25	0	0	0,00%	01/06/2024	88,16%	
Prêt principal :	Eco prêt	237 500	2,75%	30	0	0	0,00%	01/06/2024	11,84%	
Prêt complém.1 :	PLS CFF	0	2,35%	30	0	0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
Prêt complém.2 :	Prêt complém.	0	5,00%	20	0	0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
Prêt complém.3 :	diffère total	0	2,00%	20	0	0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
prêts caisse retraite	CR	0	0,00%	15	0	0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
Subvention :	REGION	0		32				01/01/2019	0,00%	
Subvention :	CAHC	0						01/06/2024	0,00%	
Autre subv. :	TVA/PDR							01/01/2019	#VALEUR!	
TOTAL		2 006 564							#VALEUR!	#VALEUR!

Caractéristiques des investissements :

	Coût total	Coût au logement	Coût (en €/m²/SH)	Coût (en €/m²/SU totale)	Répartition en % du prix de revient
Partie amortissable (foncier) :					0%
Partie amortissable :	0	0	0,00		100%
Coût d'acquisition	2 006 564	80 263	1 825,48		100%
honoraires	0	0	0,00		0%
Profit	0	0	0,00		0%
Prix de revient (avec révisions) :	2 006 564	80 263	1 825,48		

	Prix, surfaces et financement			En valeurs première année		
	Prix	Financement emprunt / 25 ans	Subvention région	M² (SHAB logements)	Loyers par an	Loyer par m² et par mois
1) ARELI	2 006 564,04 €	2 006 564,04 €	0,00 €	1 099,60	144 511	12 043
TOTAL	2 006 564,04 €	1 003 282,02 €	1 003 282,02 €	1 099,60	144 511	12 043

PDR 2 006 564

ARELI - RESIDENCE LES ERABLES

PRIX MENSUEL ANNEE 1										481 70			
0			1 656	20 066	550	0	2 007	0					
	Produits		Charges directes et indirectes										
	Années	Redevance Foyer	Annuités financières	TFPB	Dépenses PGR	Assurance	Entretien courant	Frais de gestion	Charges Locatives	Total des charges	PGR non inflatée	Taux d'évol PGR par année	Marge
	% d'inflat. 1	2 00%		3 50%	1 00%	2 00%	0 00%	2 00%	2 00%				
	% d'inflat. 2			3,50%									
#DIV/0!	2 024	144 511	120 233	1 656	20 066	550	0	2 007	0	144 511	20 066	1,00%	0
	2 025	144 821	120 233	1 714	20 266	561	0	2 047	0	144 821	20 066	1,00%	0
	2 026	145 136	120 233	1 774	20 469	572	0	2 088	0	145 136	20 066	1,00%	0
	2 027	145 456	120 233	1 836	20 674	583	0	2 129	0	145 456	20 066	1,00%	0
	2 028	145 781	120 233	1 900	20 880	595	0	2 172	0	145 781	20 066	1,00%	0
	2 029	146 112	120 233	1 967	21 089	607	0	2 215	0	146 112	20 066	1,00%	0
	2 030	146 448	120 233	2 036	21 300	619	0	2 260	0	146 448	20 066	1,00%	0
	2 031	146 790	120 233	2 107	21 513	632	0	2 305	0	146 790	20 066	1,00%	0
	2 032	147 137	120 233	2 181	21 728	644	0	2 351	0	147 137	20 066	1,00%	0
	2 033	147 491	120 233	2 257	21 945	657	0	2 398	0	147 491	20 066	1,00%	0
	2 034	147 850	120 233	2 336	22 165	670	0	2 446	0	147 850	20 066	1,00%	0
	2 035	148 216	120 233	2 418	22 387	684	0	2 495	0	148 216	20 066	1,00%	0
	2 036	148 588	120 233	2 502	22 610	697	0	2 545	0	148 588	20 066	1,00%	0
	2 037	148 967	120 233	2 590	22 837	711	0	2 596	0	148 967	20 066	1,00%	0
	2 038	149 352	120 233	2 681	23 065	725	0	2 648	0	149 352	20 066	1,00%	0
	2 039	149 744	120 233	2 774	23 296	740	0	2 701	0	149 744	20 066	1,00%	0
	2 040	150 143	120 233	2 871	23 529	755	0	2 755	0	150 143	20 066	1,00%	0
	2 041	150 549	120 233	2 972	23 764	770	0	2 810	0	150 549	20 066	1,00%	0
	2 042	150 962	120 233	3 076	24 001	785	0	2 866	0	150 962	20 066	1,00%	0
	2 043	151 382	120 233	3 184	24 241	801	0	2 923	0	151 382	20 066	1,00%	0
	2 044	151 811	120 233	3 295	24 484	817	0	2 982	0	151 811	20 066	1,00%	0
	2 045	152 247	120 233	3 410	24 729	833	0	3 041	0	152 247	20 066	1,00%	0
	2 046	152 691	120 233	3 530	24 976	850	0	3 102	0	152 691	20 066	1,00%	0
	2 047	153 143	120 233	3 653	25 226	867	0	3 164	0	153 143	20 066	1,00%	0
	2 048	153 604	120 233	3 781	25 478	884	0	3 227	0	153 604	20 066	1,00%	0
	2 049	145 569	11 729	3 914	25 733	902	0	3 292	0	145 569	20 066	1,00%	0
	2 050	46 047	11 729	4 051	25 990	920	0	3 358	0	46 047	20 066	1,00%	0
	2 051	46 535	11 729	4 192	26 250	938	0	3 425	0	46 535	20 066	1,00%	0
	2 052	47 031	11 729	4 339	26 513	957	0	3 493	0	47 031	20 066	1,00%	0
	2 053	47 537	11 729	4 491	26 778	976	0	3 563	0	47 537	20 066	1,00%	0
	2 054	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 055	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 056	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 057	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 058	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 059	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 060	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 061	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 063	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 066	1,00%	0
	2 064	0											
	2 065												
TOTAL (€)	3 951 649	3 064 474	85 487	697 981	22 304	0	81 402	0	3 951 649	802 626			0
Marge/loyers										0,00%			

0

COURRIÈRES

CA d'Hénin-Carvin

D.T_ARTOIS_GOHELLE

section
AL

Parcelle
1148

Patrimoine Cible
Rue des Acacias

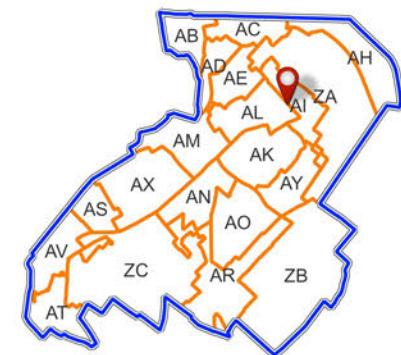
Légende

Limite de propriété

Bâti

coll.

ind.



**Direction du Patrimoine
et de la Maîtrise d'Ouvrage**

Service Urbanisme, Foncier et SIG

contrôle

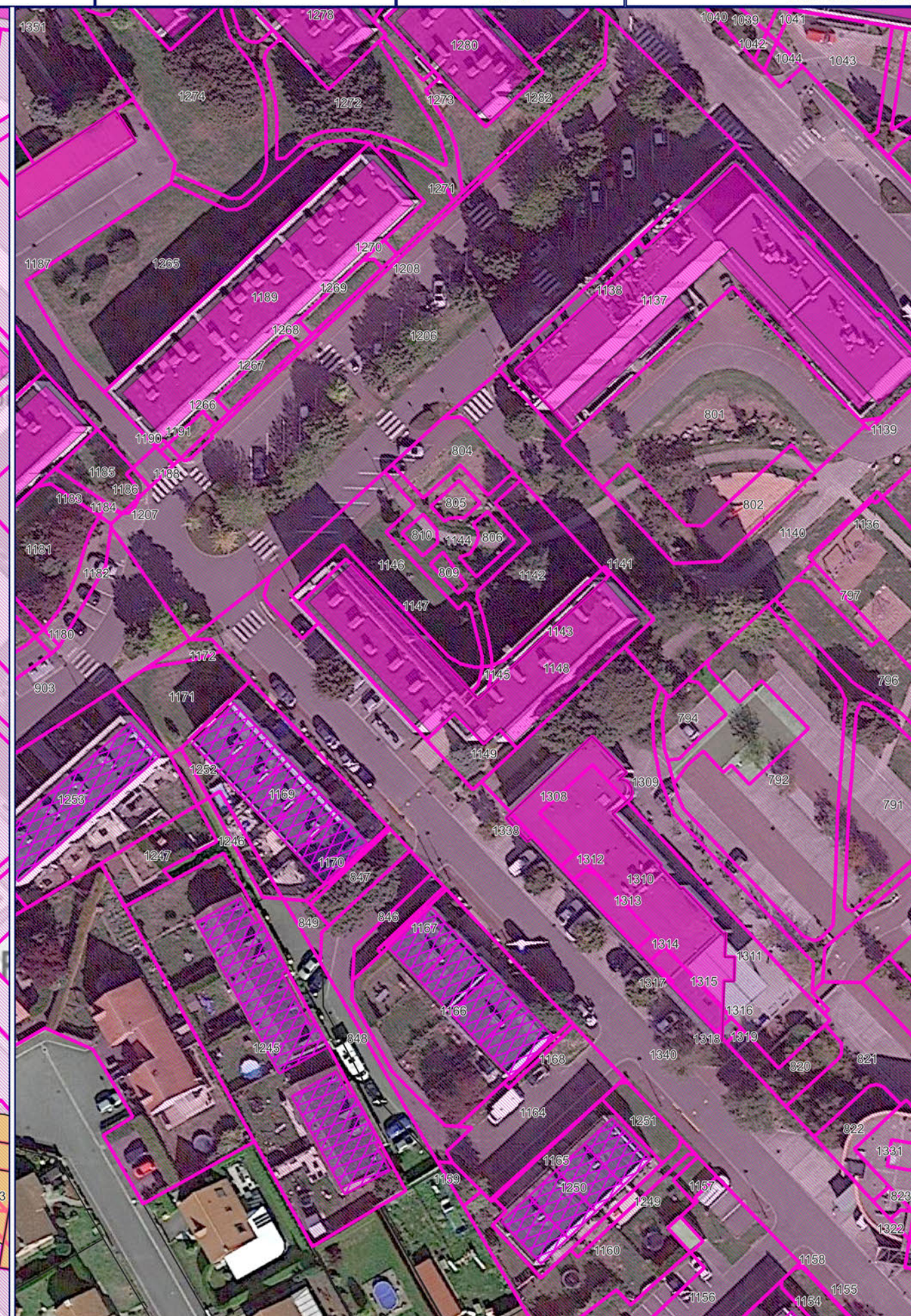
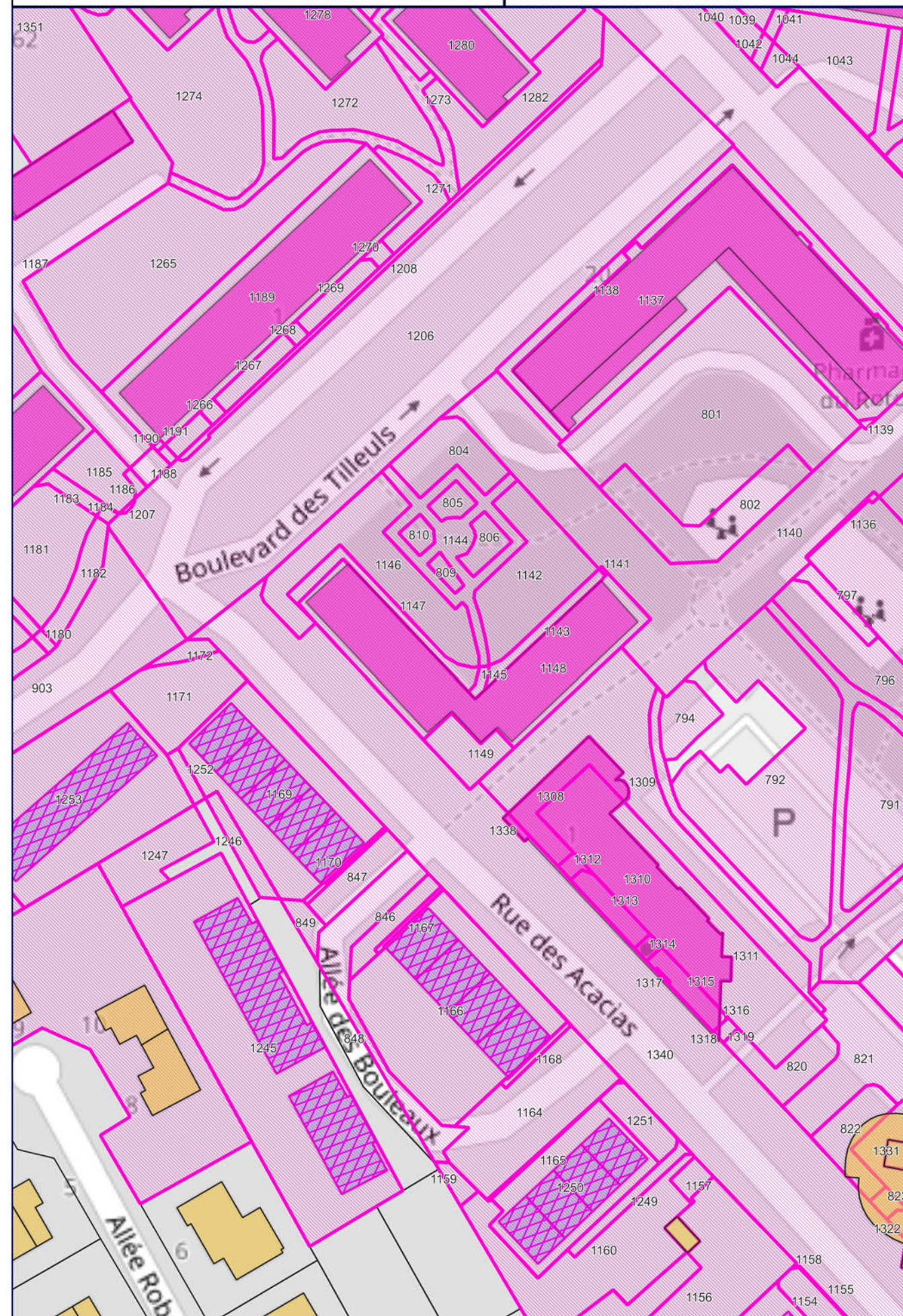
C.H

donnée

éditeur

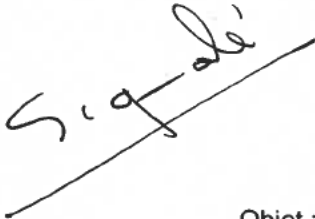
F.B

03/07/2023



*C'est chez moi!*

Arras, le

DT Artois-Gohelle
AL/PH**Monsieur Jean-François RAFFY**
Sous-PréfetSous-Préfecture de Lens
25 rue du onze novembre
62307 LENS CEDEX

Objet : Demande de dérogation projet de transformation des
logements collectifs sociaux en pension de famille Résidence les
Erables à Courrières

Monsieur le Sous-Préfet,

Par la présente, je sollicite de votre part une dérogation autorisant Pas-de-Calais habitat à transformer des logements collectifs sociaux de la Résidence Les Erables en pension de famille dans le quartier du Rotois à Courrières, classé QPV.

Le Rotois a fait l'objet d'une transformation lourde au titre de l'ANRU.

Votre contactDirection Territoriale
Artois-Gohelle
98, boulevard Basly
62300 LENS

La question du devenir du bâtiment dit « les Erables », situé en plein cœur du quartier s'est donc posée.

Ainsi, ont été étudiées des hypothèses de démolition, de réhabilitation totale ou partielle du bâti.

La structure extérieure du bâtiment demeure en bon état et sa distribution en coursive permet l'intégration aisée d'un ascenseur, ce qui plaide pour la préservation du bien. Toutefois, la structure intérieure du bâti et le positionnement des murs porteurs rendent coûteuse la possibilité de diversifier les typologies de logements, et donc la réhabilitation de l'immeuble pour un usage de résidence « classique ».

Direction générale4 avenue des Droits de
l'Homme
C.S. 20926
62022 ARRAS CEDEX
Tél. : 03 21 62 62 62

Le concept de pension de famille, quant à lui, s'intègre bien dans un projet de réhabilitation de la résidence. Celui-ci convertirait les 32 logements locatifs sociaux en pension de famille totalisant 24 logements avec bureaux administratifs.

Ce projet, soutenu par la Ville de Courrières et la Communauté d'Agglomération d'Henin-Carvin, a été bâti avec le bailleur Aréli, qui assurera la gestion de la pension de famille.

Horaires d'ouverture :
8h30 - 12h00
13h30 - 18h30



C'est chez moi!

La réalisation de ce projet nécessitera donc une dérogation pour l'obtention d'un conventionnement APL entre l'Etat, Pas-de-Calais habitat et Aréli.

Le présent document, que je vous prie de bien vouloir trouver en pièce-jointe, propose d'examiner l'intérêt social, technique, environnemental et économique du projet.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Sous-Préfet, en l'assurance de ma considération distinguée.



Bruno FONTALIRAND
Directeur général

Copies : Monsieur [REDACTED], Président de l'Agglomération Hénin-Carvin
Monsieur [REDACTED], Directeur Général Aréli