

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6135-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

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 8 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

ARRAS et FREVENT Construction de 42 logements hors site Rue des
Acacias ARRAS et 88 logements hors site Rue Georges Clémenceau
FREVENT
Lancement

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

I – CONTEXTE

En date du 14 janvier 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité pour l'acquisition de la Cité des Acacias, la démolition des 24 logements existants et la reconstruction d'environ 40 logements locatifs sociaux (annexe 1). L'acquisition du terrain à l'euro symbolique a été signée le 21 juin 2022.

En date du 07 juillet 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé le lancement de la déconstruction des 24 logements individuels de type III cité des Acacias à Arras pour un montant de 435 001,00 €TTC (annexe 2).

En date du 19 novembre 2021, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité pour la démolition de 88 logements

collectifs et reconstruction d'environ 80 logements locatifs sociaux situés rue Clémenceau à Frévent (annexe 3).

Pas-de-Calais habitat souhaite mener une expérimentation de construction "hors-site".

Les principaux objectifs du projet sont :

- Renouveler un parc de logements vieillissant
- Réaliser l'opération avec un procédé constructif innovant
- Construire des bâtiments offrant des garanties de maîtrise des coûts
- Réaliser une opération dans un souci environnemental
- Envisager une possible recomposition intérieure des bâtiments

La procédure de conception réalisation en dialogue compétitif a été organisée en septembre 2022.

II – LAUREAT DE LA PROCEDURE

Le groupement lauréat désigné par le jury du concours du 22 mai est BOUYGUES BATIMENT NORD EST (mandataire)/ Technologies et Habitats (Industriel) / Moon architectures(Architecte) / Land Territoires et Paysages (Paysagiste) / ETNAP + QUALIVIA (Bureau d'Etudes) / ELAN (écologie), pour un montant de 19 415 863.39 €HT.

La particularité du programme était l'intégration de deux sites, soit 42 logements sur Arras et 88 logements sur Frévent.

Ce montant est décomposé de la façon suivante :

Tranche Ferme (Etudes Arras) :	431 278.49 €HT
Tranche Ferme (Etudes Frévent) :	671 193.75 €HT
Tranche Optionnelle 1 (Exécution Arras):	6 885 371.68 €HT
Tranche optionnelle 2 (Exécution Frévent):	11 428 019.47 €HT

III – PROJET

➤ Arras

Après la démolition des 24 logements situés entre la route de Bapaume et la rue Alexandre Ribot sur un terrain d'une surface de 6 252 m² (parcelles cadastrées section AV n° 410 à 433), le terrain libéré accueillera les 42 logements en construction hors-site (annexe 4 et 5)

Les typologies et les surfaces des futurs logements seront :

	PLUS	PLAI	SHAB
T2	12	8	44.70 m ²

T4	16	4	82.60 m ²
T5	1		89.90 m ²
T6		1	127.30 m ²
	29	13	
	42		2 763.80 m²

Dont 1 PLAI Adapté

➤ Frévent

En accord avec la commune, le schéma d'un projet de démolition-reconstruction a été étudié.

Le terrain cadastré AI 241, d'une superficie de 20 005 m² (annexe 6) situé en face de la résidence Camphin sera cédé à Pas-de-Calais habitat afin d'y construire les 88 logements en hors site (annexes 7 et 8).

Par avis en date du 18 juillet 2023, le service local du domaine a évalué la valeur vénale de ce terrain à 160 000 € hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (annexe 9). Toutefois il a été convenu avec la commune de Frévent que ce terrain serait cédé à Pas de Calais habitat à l'euro symbolique (annexe 10) afin d'y reconstruire de nouveaux logements sociaux. A l'issue de la réalisation des logements, un projet de rétrocession des espaces verts et voiries sera étudié avec la commune.

Le projet de construction hors site des 88 logements a été étudié sur 2 phases, une de 58 logements et une seconde de 30 logements.

Les typologies et les surfaces des futurs logements seront :

	Phase 1		Phase 2		
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	SHAB
T2	17	8			44.70 m ²
T3a et T3b	17	8	10	5	20 à 63.30 m ² / 20 à 69.50 m ²
T4	5	1	7	3	82.60 m ²
T5		1	4	1	89.90 m ²
T6		1			127.30 m ²
	39	19	21	9	
	58		30		5 761.80 m²

Dont 2 PLAI Adaptés

IV – PLANNING

Notification du marché de Conception-Réalisation en cours

- Démolition : de septembre 2023 > janvier 2024
- Tranche Ferme Etudes Arras/Frévent : de janvier 2024> novembre 2024
- Tranche Optionnelle 1 (Exécution Arras) de fin novembre 2024 > juin 2025
- Tranche optionnelle 2 (Exécution Frévent): de février 2024 > octobre 2025

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

➤ **Arras**

Le prix de revient de cette opération de construction de 42 logements est de 8 836 800,00 €TTC (annexe 11)

Décomposé de la façon suivante :

- Dépenses liées à la démolition : 435 001,00 €TTC
- Dépenses liées à la construction hors site : 8 401 799,00 €TTC

➤ **Frévent**

Le prix de revient de cette opération de construction de 88 logements est de 15 430 327 €TTC (annexe 12)

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

- ✓ prennent note de la désignation du groupement BOUYGUES BATIMENT NORD EST comme lauréat du concours de conception réalisation
- ✓ autorisent la notification de la tranche ferme du marché de conception réalisation portant sur les études des sites d'Arras et Frévent
- ✓ autorisent l'acquisition du terrain sis Rue Georges Clémenceau à FREVENT et repris au cadastre section AI n °241, d'une superficie de 20 005 m², moyennant l'euro symbolique, à la commune de FREVENT
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire

Décision adoptée à l'unanimité

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20220114-BUREAU2201142-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

Acte certifié exécutoire

ALEXANDRE KRAFFT
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS 20926 - ARRAS 62022 Cedex



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 14 JANVIER 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN,
Messieurs LEROY, MELICK

Excusé : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY

Absent : Monsieur MALFAIT

ARRAS – Renouvellement patrimonial

Acquisition de la Cité des Acacias, démolition des 24 logements existants et reconstruction d'environ 40 logements locatifs sociaux

Opportunité

Direction Générale
Rapporteur : Directeur général

CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat souhaite mener une expérimentation de construction "hors-site" afin de valider la faisabilité de ce mode de construction. De plus, l'Office travaille actuellement à définir de nouvelles formes d'habiter et souhaite que celles-ci puissent être intégrées à la conception de ces futurs logements.

La Ville d'Arras et la CUA ont proposé à Pas-de-Calais habitat d'acquérir la Cité des Acacias, propriété de la ville d'Arras et dont le mandat de gestion locative a été confié à l'association SOLIHA.

Dans son courrier en date du 19/11/2021, la Ville d'Arras informe Pas-de-Calais habitat qu'elle n'a pas vocation à rester propriétaire des immeubles situés Cités des Acacias ni à conclure un nouveau bail à long terme. Elle souligne également que la cession de cet ensemble immobilier à Pas-de-Calais habitat est envisagée moyennant

l'euro symbolique et que cette vente sera inscrite à l'ordre du Conseil Municipal dès réception de l'avis du Pôle Domanial de la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais. *cf. Annexe 1.*

Dans son avis du 06/12/2021, le Pôle Domanial de la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais évalue la valeur vénale de l'ensemble à 479 000 € . *cf. Annexe 2.*

LE PATRIMOINE PAS-DE-CALAIS HABITAT SUR LA COMMUNE

- *cf. Annexe 3.*

LE PROJET DE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL

La Cité des Acacias, objet de l'acquisition envisagée, se situe entre la route de Bapaume et la rue Alexandre Ribot sur un terrain d'une surface de 6 252 m² comprenant l'intégralité des parcelles cadastrées section AV n° 410 à 433 ainsi qu'un ensemble immobilier constitué de 24 maisons de type 3 de 47 m² de surface habitable. *cf. Annexe 4.*

L'ensemble immobilier est implanté en 5 blocs : 2 de 6 maisons, 1 de 5 maisons, 1 de 4 maisons et 1 de 3 maisons. Toutes les maisons disposent d'un jardin et sont organisées de la même façon : pièce de vie, 2 chambres, petite cuisine et petite salle d'eau avec WC. Elles sont toutes équipées d'une chaudière individuelle au gaz et tous les compteurs sont individualisés. *cf. Annexe 5.* A ce jour, 4 maisons sont vacantes.

L'état sanitaire et technique de ces maisons n'étant pas jugé satisfaisant, il est prévu leur démolition et la reconstruction d'environ 40 nouveaux logements locatifs sociaux peu énergivores avec des procédés constructifs innovants selon la méthode "hors-site" permettant l'amélioration du confort de vie des occupants.

A l'appui des conclusions de l'enquête sociale, Pas-de-Calais habitat souhaite gérer le relogement des locataires actuels pendant les travaux et le cas échéant leur permettre de réintégrer leur quartier avant l'achèvement de l'opération.

La livraison de l'opération est prévue pour le dernier trimestre 2023 au plus tard pour l'ensemble des travaux.

En plus de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants de la Cité des Acacias, et de participer à la réflexion sur de nouvelles forme d'habiter menée par Pas-de-Calais habitat, cette opération contribuerait à l'effort national de massification de techniques de construction en faveur des transitions écologique et industrielle.

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

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

Décision adoptée à l'unanimité.



Claude FERET

Adjoint au maire en charge des Finances
et de la Gestion des Salles Municipales
Conseiller de la Communauté Urbaine d'Arras
m Cferet@ville-arras.fr

Arras, le 19 novembre 2021

Monsieur Jean-Louis COTTIGNY
Président de
Pas-de-Calais Habitat
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926CS
62022 ARRAS CEDEX

Département Urbanisme,
Commerce et
Aménagement du
Territoire

Affaire suivie par:
Laurence JASTRZABEK
03 21 50 50 74

Objet : Cité des Acacias à Arras - Projet de cession par la ville à Pas-de-Calais Habitat
Référence : U/CF n° 255

Monsieur le Président,

Par acte du 20 novembre 1998, Maître Gérard BAILLET, notaire à Arras régularisé un bail à réhabilitation d'une durée de 22 ans entre la ville d'Arras le PACT, devenu depuis SOLIHA, concernant les parcelles cadastrées section n° 410 à 433 pour 6 252 m² constituant la cité des Acacias. Cette résider comprend 24 maisons de type 3, de 47 m² de surface habitable, 20 logeme sont actuellement occupés.

Le bail est arrivé à échéance le 20 novembre 2020. Depuis la fin du bail, SOLI poursuit la gestion locative de ces logements. Par délibération du 5 juil 2021, ci-annexée, il a été décidé de régulariser une convention avec SOLI pour la gestion et l'administration de ces logements et à ce titre la signat d'un mandat de gestion pour une durée de 2 ans à compter du 30 noveml 2020, moyennant une rémunération mensuelle de 50 € par logement.

La commune n'a pas vocation à rester propriétaire des immeubles situés C des Acacias ni à conclure un nouveau bail à long terme. C'est pourquoi lors vos échanges avec M. le Maire, la cession de cet ensemble immobilier à P de-Calais Habitat a été envisagée moyennant l'euro symbolique au vu l'ampleur de votre projet. Il prévoit en effet la démolition et la restructu de nouveaux logements avec des procédés constructifs innovants permett l'amélioration du confort de vie des occupants et peu énergivores.

Cette vente sera inscrite à l'ordre du jour du Conseil Municipal dès récepti de l'avis du Pôle Domanial de la Direction Départementale des Financ Publiques du Pas-de-Calais

1
H Allo Maire 0 800 0500 62
m m-le-maire@ville-arras.fr

arras.fr D T I @

WOI

Ville
d'ARRAS

Au préalable une réunion d'information des locataires, en présence des représentants de SOLHA, Pas-de-Calais Habitat et de la Ville d'Arras sera organisée début décembre à la Maison des Platanes à Arras.

Le service Politique Foncière Immobilière et Patrimoniale et moi-même restons bien entendu à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Contia



Pour le Maire,
Claude PERET,
Adjoint au Maire



Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
062-216200410-20210707-0000016931-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 07/07/2021
Retour Préfecture : 07/07/2021

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU LUNDI 5 JUILLET 2021

Présidence : FRÉDÉRIC LETURQUE
Secrétaire : Nadine GIRAUDON

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :

Monsieur Frédéric LETURQUE, Madame Denise BOCQUILLET, Monsieur Jean-Pierre FERRI, Madame Nadine GIRAUDON, Madame Evelyne BEAUMONT, Monsieur Alexandre MALFAIT, Madame Zohra OUAGUEF, Monsieur Gauthier OSSELAND, Madame Karine BOISSOU, Monsieur Pascal LEFEBVRE, Madame Marylène FATIEN, Monsieur Alexandre PEROL, Madame Aude VILETTE-TORILLEC, Monsieur David BOURGEOIS, Madame Claire HODENT, Madame Emmanuelle LAPOUILLE-FLAJOLET, Madame Nathalie GHEERBRANT, Monsieur Tanguy VAAST, Monsieur Ziad KHODR, Monsieur Thierry SPAS, Monsieur Stéphane PRINCE, Madame Sylvie NOCLERCQ, Monsieur François-Xavier MUYLEAERT, Monsieur Michaël SULIGERE, Madame Emilie BIGORNE, Monsieur Michel ARNAUD, Madame Eléonore LALOUX, Madame Samantha RIVAUX, Monsieur Nassim AMAJOUR, Madame Emmanuelle DELETOILLE, Monsieur Théo LOBRY, Madame Sandrine ROSE, Madame Colette MARIE, Monsieur Alexandre COUSIN, Monsieur Antoine DETOURNE, Monsieur Alban HEUSELE, Monsieur Thierry DUCROUX, Monsieur Thierry OCCRE, Madame Catherine GENISSON.

Représenté(s) : Monsieur Claude FERET, Madame Laure NICOLLE, Monsieur Jean-Louis LEFRANC, Monsieur Grégory WATIN.

Excusé(s) :

N° délibération : 2021-0149

CITE DES ACACIAS
SIGNATURE D'UN MANDAT DE GESTION AVEC SOLIHA
Ont signé au registre tous les membres présents.

Vote : adopté à l'unanimité
Excusés : nombre
Pour : 43 ()
Contre : ()
Abstention : ()
Ne prend pas part au vote : ()

Date de convocation : MARDI 29 JUIN 2021
Date de publication et/ou d'affichage :
Date de réception en préfecture :

062UA

CITE DES ACACIAS

SIGNATURE D'UN MANDAT DE GESTION AVEC SOLIHA

Le Président de séance expose aux membres du Conseil les éléments suivants :

Mesdames, Messieurs,

Par acte du 20 novembre 1998, Maître Gérard BAILLET, notaire à Arras, a régularisé un bail à réhabilitation d'une durée de 22 ans entre la ville d'Arras et le PACT, devenu depuis SOLIHA, concernant les parcelles cadastrées section AV n° 410 à 433 pour 6 252 m² constituant la cité des Acacias.

Cette résidence comprend 24 maisons de type 3, de 47 m² de surface habitable. 22 logements sont occupés.

Le bail est arrivé à échéance le 20 novembre 2020.

La cession des actifs de SOLIHA à Pas-de-Calais Habitat est en cours de régularisation.

La commune n'a pas vocation à rester propriétaire des immeubles situés Cité des Acacias ni à conclure un nouveau bail à long terme et prévoit la cession de ces biens à Pas-de-Calais Habitat. La régularisation de la vente devrait intervenir au plus tard le 30 juin 2022.

Depuis la fin du bail, SOLIHA poursuit la gestion locative de ces logements. Il convient donc de régulariser la situation en confiant officiellement à SOLIHA la gestion et l'administration de ces logements par la signature d'un mandat de gestion pour une durée de 2 ans à compter du 30 novembre 2020, moyennant une rémunération mensuelle de 50 € par logement.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 2121-29,

Vu l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété Publique,

Vu l'avis favorable de l'instance Gestion du Patrimoine Immobilier du 18 juin 2021,

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, Commerce, Cadre de vie, Patrimoine Bâti et Tranquillité Publique en date 21 juin 2021,

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
052-216200410-20210707-0000016931-DE

Acte Certifié exécutoire

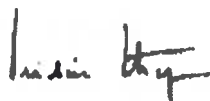
Envoi Préfecture : 07/07/2021
Retour Préfecture : 07/07/2021

Vu l'avis favorable de la commission Ressources en date 23 juin 2021,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- de confier la gestion et l'administration des logements de la cité des Acacias à SOLIHA pour une durée de 2 ans à compter du 30 novembre 2020, moyennant une rémunération de 50 € mensuel par logement,
- d'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de ce mandat de gestion avec SOLIHA,
- d'accepter la dépense qui sera imputée sur le chapitre.

Le Maire,



Frédéric LETURQUE

La présente délibération à supposer que celle-ci fasse grief peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de LILLE ou d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire d'Arras étant précisé qu'il dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un ou deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
062-216200410-20210707-0000016931-DE
Acte Certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 07/07/2021
Retour Préfecture : 07/07/2021



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances publiques du
Pas-de-Calais

Pôle d'Évaluation Domaniale

Immeuble Foch
5 rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS cedex

Téléphone : 03 21 51 91 91
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :



Réf. DS : 6532731
Réf. OSE : 2021-62041-00272

Le 6 décembre 2021

Le Directeur à

Monsieur le Maire
Mairie d'Arras
Place Guy Mollet
BP 913
62022 ARRAS cedex

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : ensemble immobilier à usage d'habitation

Adresse du bien : cité des acacias à ARRAS cadastré AV 410 à 433 pour 6 252 m²

Valeur vénale : 479 000 € HF

Une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Ville d'Arras

Affaire suivie par [REDACTED]

2 – DATE

de consultation : 26 octobre 2021

de réception : 26 octobre 2021

de visite : 25 novembre 2021

de dossier en état : 25 novembre 2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

cession d'un ensemble immobilier à usage d'habitation à Pas-de-Calais Habitat

Par acte du 20/11/1998 Maître BAILLET a régularisé un bail à réhabilitation d'une durée de 22 ans entre la ville d'Arras et le PACT devenu depuis SOLIHA sur les parcelles cadastrées AV 410 à 433 constituant la cité des acacias. Le bail est arrivé à échéance le 20/11/2020, la cession des actifs de SOLIHA à Pas-de-Calais Habitat est en cours de régularisation. La commune n'a pas vocation à rester propriétaire des immeubles situés cité des acacias ni à conclure un nouveau bail à long terme et prévoit la cession de ces biens à Pas-de-Calais Habitat.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

ensemble immobilier composé de 24 maisons de type 3 construites en 1948 selon les données cadastrales et d'une surface habitable unitaire de 47 m² selon les informations fournies par le consultant.

Ces maisons sont construites en 5 blocs : 2 de 6 maisons, 1 de 5 maisons, 1 de 4 maisons et 1 de 3 maisons et sont toutes organisées de la même façon : pièce de vie, 2 chambres, petite cuisine et petite salle d'eau avec WC et disposent d'un jardin. Elles sont équipées d'une chaudière individuelle au gaz, tous les compteurs sont individualisés.

Ces logements nécessitent une rénovation totale mis à part un ayant fait l'objet de travaux importants suite à un incendie. L'ensemble des logements fait l'objet de remontées capillaires et la présence de rats a été indiquée par l'une des locataires. Enfin une fissure importante a pu être observée sur le pignon du 58 rue Alexandre Ribot.

5 – SITUATION JURIDIQUE

– Désignation et qualité des propriétaires : ville d'Arras

– État et conditions d'occupation : 22 logements sont actuellement occupés mais la vente sera réalisée libre d'occupation selon les informations fournies par le consultant

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

zone UCa : la zone UC correspond aux zones urbaines mixtes périphériques à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondée sur les extensions récentes des tissus.

Le secteur UCa correspond aux zones pavillonnaires et extensions récentes périphériques de la commune d'Arras.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

comparaison directe

Compte tenu du marché local et de ses caractéristiques, la valeur vénale de cet ensemble immobilier peut être estimée à la somme de **479 000 € HF**.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

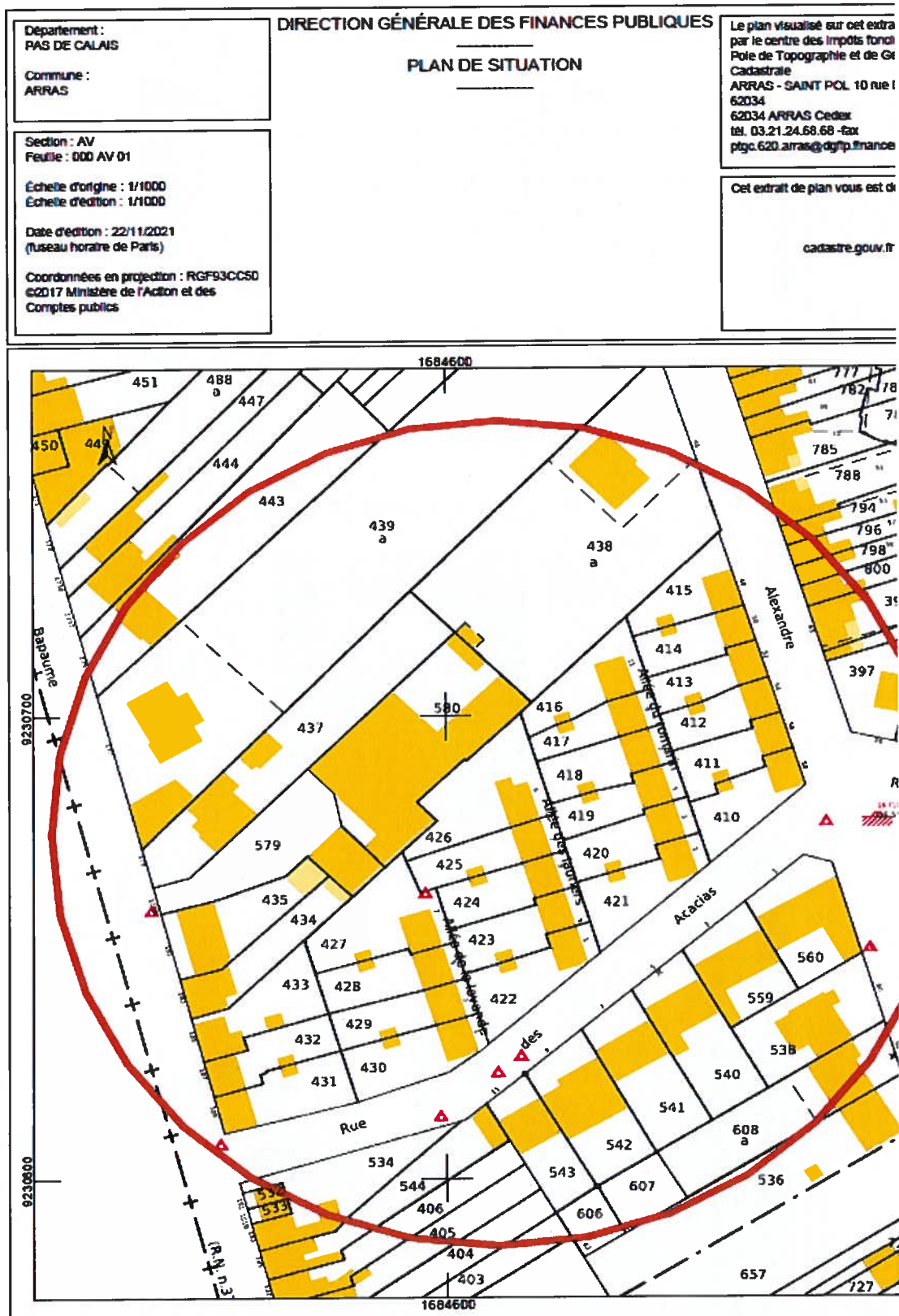
Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

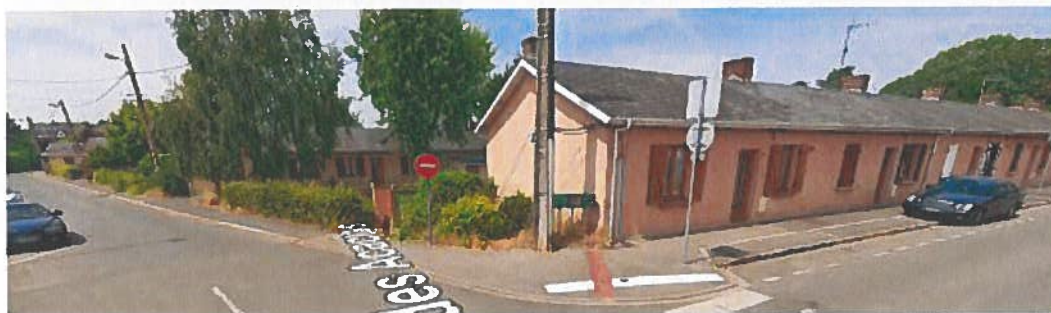
Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Inspe







ARRAS - Rue des Acacias
Déconstruction de 24 logements
Lancement

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

I - CONTEXTE

En date du 14 janvier 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité pour l'acquisition de la Cité des Acacias, la démolition des 24 logements existants et la reconstruction d'environ 40 logements locatifs sociaux. L'acquisition du terrain à l'euro symbolique a été signée le 21 juin 2022.

En date du 02 juin 2022, le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat a validé le dossier d'intention de démolir des 24 logements individuels de type III cité des Acacias à Arras.

La déconstruction concerne les 24 logements situés entre la route de Bapaume et la rue Alexandre Ribot sur un terrain d'une surface de 6 252 m² (parcelles cadastrées section AV n° 410 à 433). L'ensemble des logements est vacant.

Il est envisagé la notification de l'entreprise de déconstruction en juillet 2023 pour une durée de 6 mois.

II - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient de cette opération de déconstruction de 24 logements est de :
435 001,00 €TTC soit au logement 18 125,04 €TTC dont TVA à 10 %.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- ✓ autoriser le lancement de cette opération de déconstruction

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20211119-BUREAU2111192-DE
Date de télétransmission : 29/11/2021
Date de réception préfecture : 29/11/2021

Acte certifié exécutoire



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

BRUNO FONTALIRAND
DIRECTEUR GENERAL

Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS 20926 - ARRAS 62022 Cedex

[Signature]

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 19 NOVEMBRE 2021

Président : Monsieur COTTIGNY

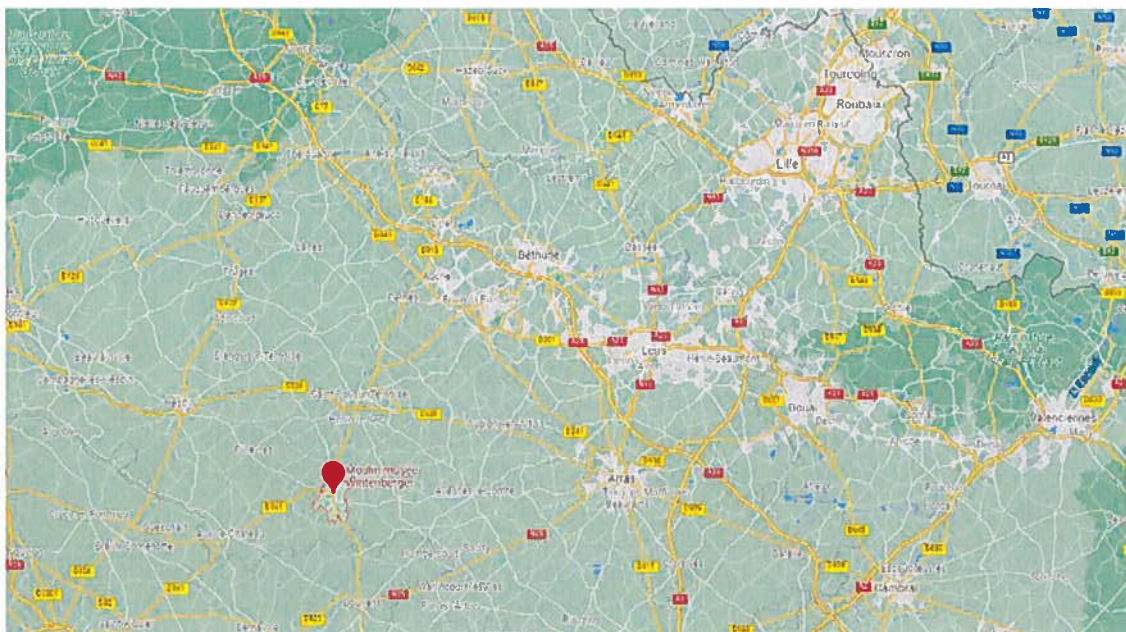
Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN, ROSSIGNOL,
Messieurs LEROY, MELICK, MALFAIT

FREVENT – Renouvellement patrimonial Démolition de 88 logements collectifs et reconstruction d'environ 80 logements locatifs sociaux Opportunité

Direction de l'immobilier et du foncier
Rapporteur : [REDACTED]

CONTEXTE

Frévent est une commune rurale de 3 570 habitants (source 2017), faisant partie de la communauté de communes du Ternois.



En 2020, la commune comptait 415 logements locatifs sociaux répartis entre quatre bailleurs :

- Habitat Hauts de France : 222 logements
- Pas-de-Calais habitat : 159 logements
- SIA Habitat : 17 logements
- Soliha : 17 logements

Sur cette même année, 33 logements ont été attribués dont 9 par Pas-de-Calais habitat.

Habitat Hauts de France et Pas-de-Calais habitat représentant la quasi-totalité des logements sociaux sur Frévent, les deux bailleurs ont souhaité travailler sur une stratégie commune en lien avec la ville.

LE PATRIMOINE PAS-DE-CALAIS HABITAT SUR LA COMMUNE

Pas-de-Calais habitat compte 5 résidences sur la commune (voir fiches PSP jointes en annexe) :

- 3 logements individuels rue Pierre Brossolette (en D au PSP)
- 36 logements collectifs rue Roger Salengro (en C au PSP)
- 32 logements collectifs rue d'Hesdin (en D au PSP)
- 36 logements collectifs (tour de 9 étages) rue D'Hesdin (en C au PSP)
- 52 logements semi-collectifs rue Camphin (en C au PSP et devant initialement faire l'objet d'une réhabilitation)

Si les trois premières résidences présentent un patrimoine en bon état, il n'en est pas de même pour la tour rue d'Hesdin et la résidence rue Camphin :

- La tour de 36 logements, peu adaptée à une commune rurale, présente des problèmes importants de façades qui ont nécessité la mise en place de filets de protection générant des coûts de maintenance importants, du point de vue thermique elle est classée en E et peu de travaux d'investissements ont été réalisés depuis 10 ans. De plus, elle présente une densité d'occupation très faible puisque seulement 40 personnes y logent.
- La résidence rue Camphin nécessite de gros travaux d'investissement de remise en état. Des études ont été réalisées et ont permis d'estimer le coût des travaux à hauteur de 3 200 000€. Malgré ce montant important, les logements resteraient mal configurés, les parties communes peu accessibles et le bâti de faible qualité.

LE PROJET DE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL

En présence de ces deux résidences difficiles à traiter d'un point de vue patrimonial, et en accord avec la commune, le schéma d'un projet de démolition-reconstruction a été étudié.

La commune possède un terrain d'environ 20 000m², en face de la résidence Camphin et qui pourrait être cédé à Pas-de-Calais habitat à l'euro symbolique.



Cet espace pourrait accueillir la construction de :

- **80 logements pour Pas-de-Calais habitat**
- **la réalisation de quelques lots libres**

Les logements ainsi réalisés permettront le relogement des habitants de la tour rue d'Hesdin et de la résidence Camphin avant leur démolition.

Le terrain libéré par la démolition de la tour serait vendu à la commune à l'euro symbolique.

L'usage du terrain libéré par la démolition de la résidence Camphin resterait à définir mais pourrait permettre le cas échéant la construction de logements en accession sociale.

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

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

Décision adoptée à l'unanimité

Sentiment de sécurité

Filtrer par :

Territoire

Site

Ensemble (s)

Bâtiment (s)

DG/Service études - 08 - v.6.5 - 26/03/2021



Plan Stratégique Patrimonial

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individu...

EPCI

Commune (s): FREVENT (1)

Hierarchisation

Catégories

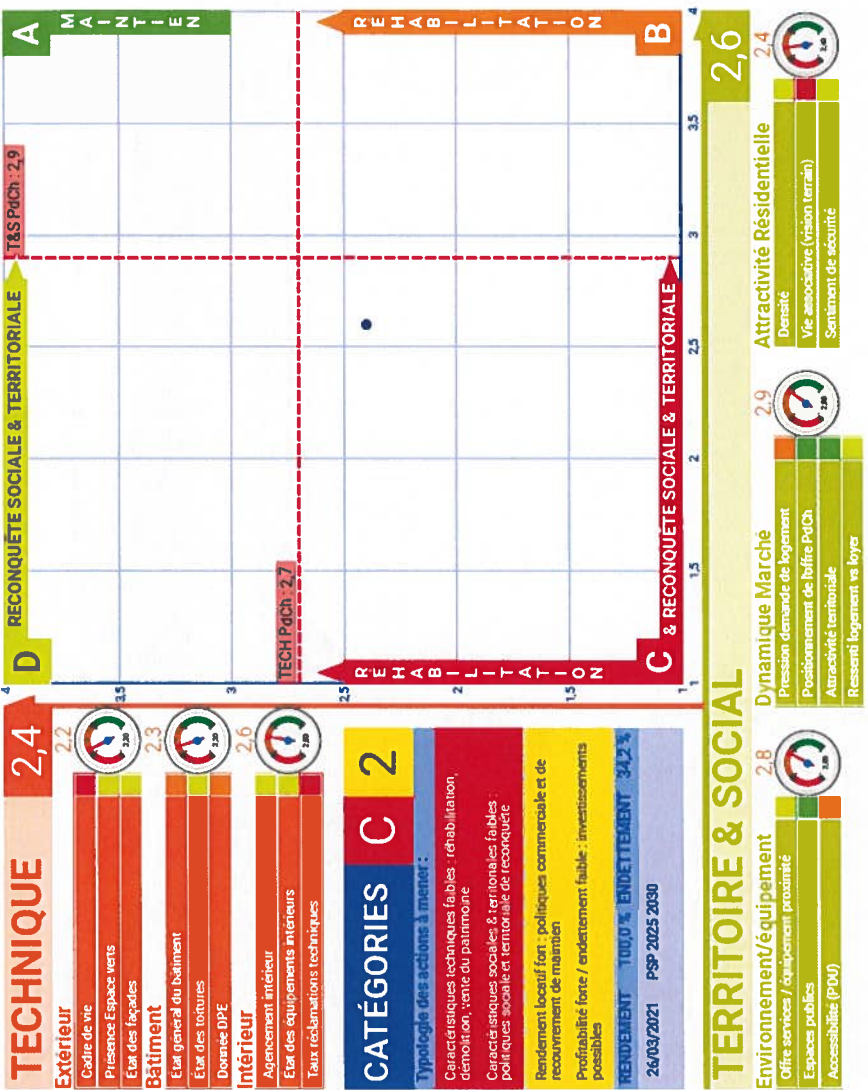
1431-BAT 3-4 RUE R. SALENGRO (12)-FREVENT Rue SALE...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1431	3	12	12	0	1950



Nom d'ENSEMBLE	FREVENT Rue SALENGRO 36
Territoire	DT Béthune-Bruay
EPCI	CC du Ternois (TernoisCom)
Commune	FREVENT
QPV	
Hors QPV	

Localisation



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

Fiche consultée le 20/10/2021

voir sur l'INSEE

notation 1 2 3 non disponible

Filtrer par :

Territoire

Site

Ensemble (s)

Bâtiment (s)

PSP

Plan Stratégique Patrimonial

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individu...

Commune (s) : FREVE...

Hierarchisation

Catégories

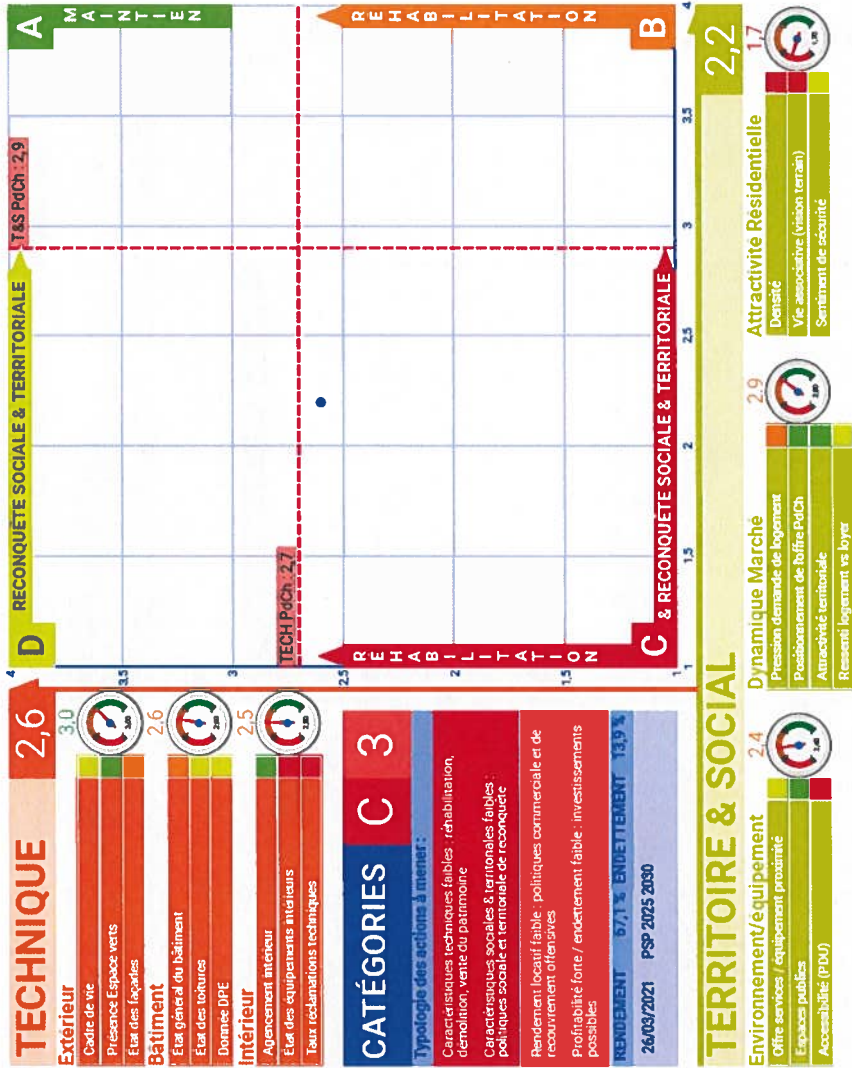
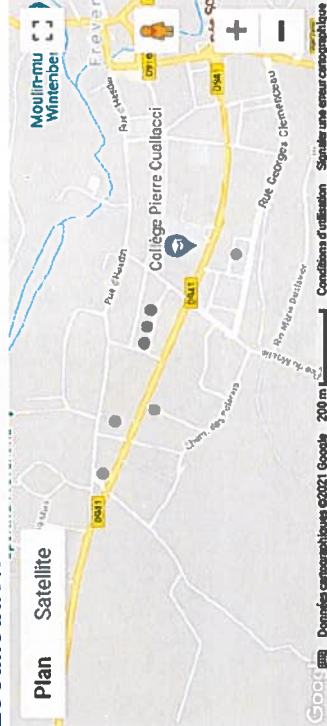
591-BAT 1-183 RUE D'HESDIN (36)-FREVENT Résidence LE...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
591	1	36	36	0	1964



Nom d'ENSEMBLE
FREVENT Résidence LES 4 VENTS -
Territoire
DT Béthune-Bruay
EPCI
CC du Ternois (TernoisCom)
Commune
FREVENT
QPV
Hors QPV

Localisation



Filtrer par :

Territoire

Site

Ensemble (s)

Commune (s) : FREVENT

Bâtiment (s)

Hiérarchisation

Catégories

EPIC

Collectifs/Individu...

Fiche BÂTIMENT

Plan Stratégique Patrimonial

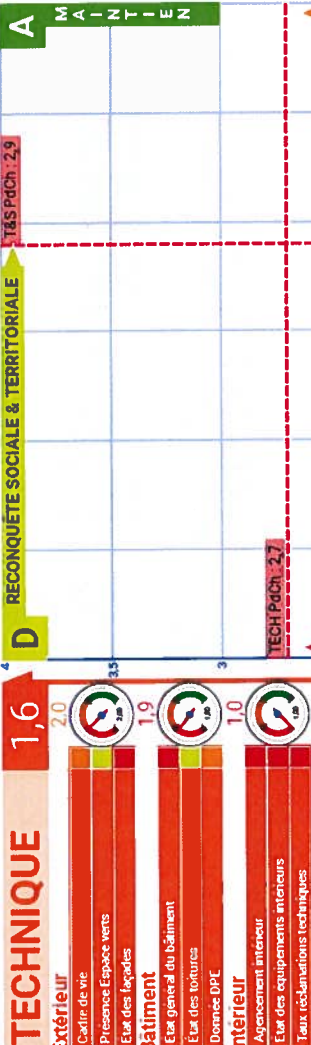
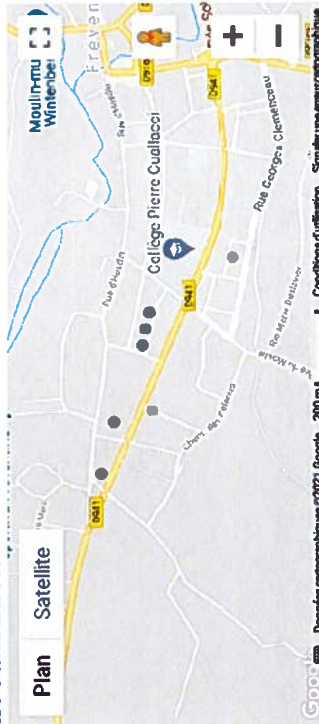
571-BAT 97-RUE P. CAMPHIN (52)-FREVENT RUES CAMPH...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTR	UCTION
571	97	52	0	52	1959	

Norm d'ENSEMBLE	
FREVENT RUES CAMPHIN/A.FRAN...	
Territoire	
DT Béthune-Brusay	
EPCI	
CC du Ternois (TernoisCom)	
Commune	
FREVENT	
QPV	
Hors QPV	



Localisation



CATÉGORIES C 3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine
Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociales et territoriale de reconquête
Rendement locatif faible : politiques commerciales et de recouvrement offertes
Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDREMENT : 832 % ENDETTEMENT : 0,0 %
26/03/2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL

Environnement/equipement : 2,8
Offre services / équipement proximité : 2,8
Espaces publics : 2,8
Accessibilité (PDA) : 2,8

Dynamique Marche : 2,9
Pression demande de logement : 2,9
Provisionnement de l'offre PdcH : 2,9
Attractivité territoriale : 2,9
Ressenti logement vs loyers : 2,9

Attractivité Résidentielle : 2,8
Densité : 2,8
Vie associative (vision terrain) : 2,8
Sentiment de sécurité : 2,8

Fiche consultée le 20/10/2021

voir sur l'outil

plus d'infos ? voir sur l'outil

notation

1 2 3 4 non disponible

DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

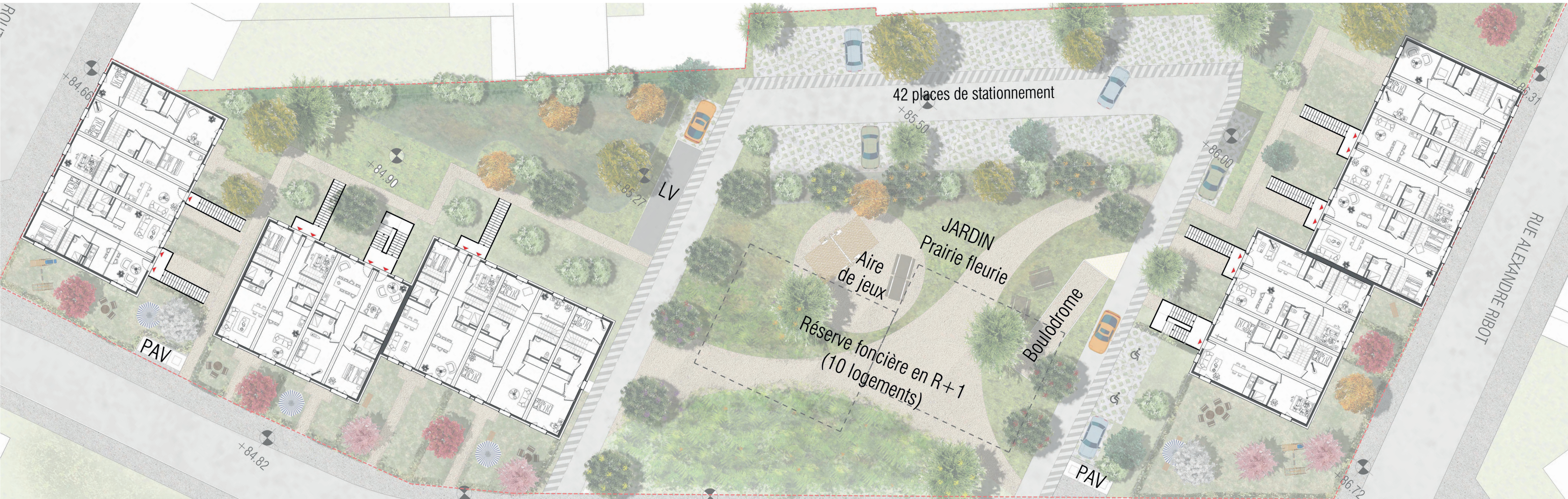
Données cartographiques ©2021 Google 200 m

Conditions d'utilisation Signaler une erreur cartographique

CONCEPTION RÉALISATION DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN HORS SITE
CONSTRUCTION DE 42 LOGEMENTS - ARRAS



● PLAN DE MASSE 1:500



● PLAN D'ETAGE 1:200



● PLAN DE REZ DE CHAUSSEE 1:200



CONCEPTION RÉALISATION DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN HORS SITE
CONSTRUCTION DE 42 LOGEMENTS - ARRAS



● PERSPECTIVE



● FACADES 1:200



● COUPE 1:200



● PERSPECTIVE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
FREVENT

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/06/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SAINT-POL-SUR-TERNOISE
Place François MITTERRAND 62130
62130 SAINT-POL-SUR-TERNOISE
tél. 03 21 47 44 00 -fax 03 21 47 44 08
plgc.620. arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : FREVENT (62).

Références de la parcelle 000 AI 241

Référence cadastrale de la parcelle

000 AI 241

Contenance cadastrale

20 005 mètres carrés

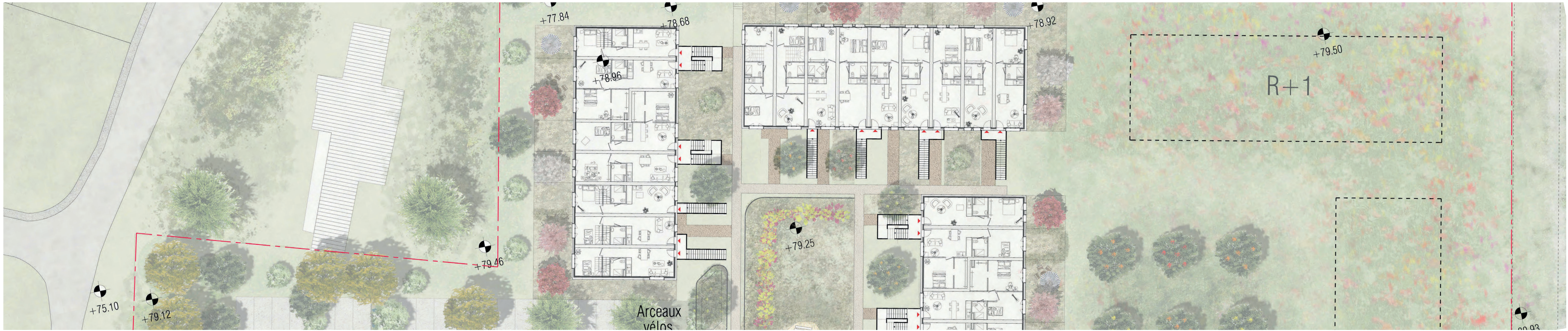
Adresse

**RUE GEORGES CLEMENCEAU
62270 FREVENT**

CONCEPTION RÉALISATION DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN HORS SITE
CONSTRUCTION DE 88 LOGEMENTS - FREVENT



● PLAN DE MASSE 1:500



● PLAN D'ETAGE 1:250



● PLAN DE REZ DE CHAUSSEE 1:250

CONCEPTION RÉALISATION DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN HORS SITE
CONSTRUCTION DE 88 LOGEMENTS - FREVENT



● PERSPECTIVE



● FACADES 1:200



● COUPE 1:200



● PERSPECTIVE



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 18/07/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Pas-de-Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

PAS-DE-CALAIS HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Emprise foncière de 20 005 m²

Adresse du bien :

rue Georges CLEMENCEAU 62 270 FREVENT

Valeur :

160 000 € , hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : Pas-de-Calais Habitat

affaire suivie par [REDACTED]

2 - DATE

de consultation : 20/06/2023

de délai négocié :

de visite: 06/07/2023

de dossier en état : 06/07/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

PAS-DE-CALAIS HABITAT envisage l'acquisition d'un terrain appartenant à la commune de Frévent pour la construction d'environ 80 logements locatifs sociaux qui remplaceront ceux qui auront été démolis à « La Tour » et aux « 52 » résidence Camphin sur la commune de Frévent.

Cette acquisition doit se faire à l'euro symbolique.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

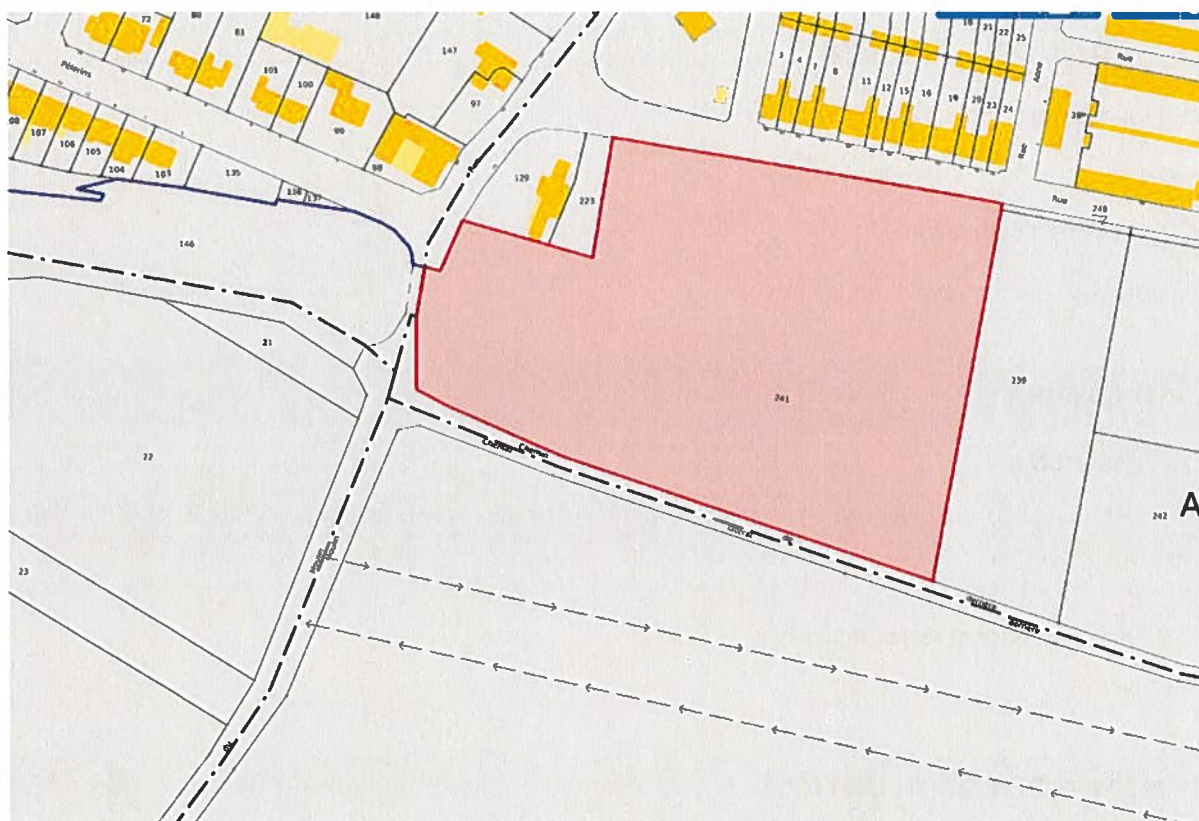
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Proximité immédiate de la future gendarmerie et de la nouvelle salle multi sports.

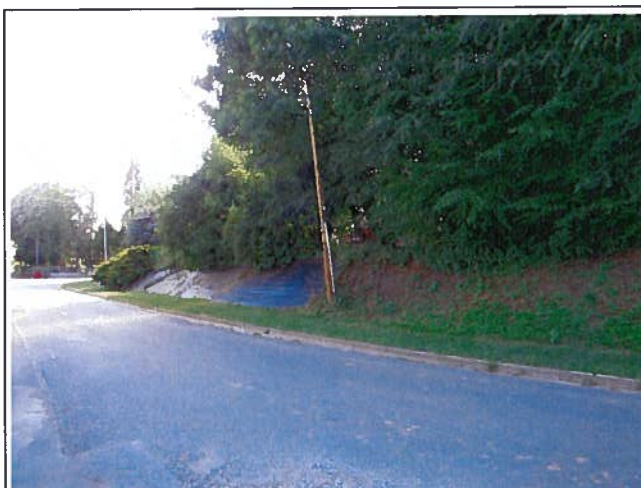
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Frévent	AI 241	Rue Georges CLEMENCEAU	20 005 m²	Friche



4.3. Descriptif

Emprise foncière de type friche avec un important dénivelé par rapport au niveau de la route.



Vu rue Aristide BRIAND



Vu sur parcelle

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Frévent

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AU UA du PLU de Frévent. Zone à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation mixte.

VRD : Oui

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Terrain en zone 1Au ou assimilé

L'étude de marché a été étendue à 10 km autour de FREVENT. Les termes de comparaison sont au nombre de 6. L'ensemble des critères de sélection ayant abouti au tableau de termes a été obtenu grâce aux ressources documentaires : PATRIM

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
60//AH/401//	AUXI-LE-CHATEAU	RTE D ABBEVILLE	15/03/2018	7486	116 000	15,50 €
361//AI/239//	FREVENT	rue CLEMENCEAU	01/09/2022	6000	62 900	10,48 €
63//ZA/124//	AVESNES LE COMTE	LE PIED SENTE D AUBIGNY	12/06/2019	23280	279 360	12,00 €
820//ZH/134// 820//ZH/132//	TINCQUES	LE FOND DE PENIN	28/06/2018	32509	427 131	13,14 €
820//ZH/96//	TINCQUES	LES VINGT HUIT	07/12/2017	18680	197 261	10,56 €
820//ZH/8// 820//ZH/13//	TINCQUES	LES VINGT HUIT	05/01/2018	12330	130 205	10,56 €
820//ZH/10// 820//ZH/9// 820//ZH/11// 820//ZH/12//	TINCQUES	LES VINGT HUIT	05/01/2018	15680	165 581	10,56 €
					moyenne	11,82904762
					médiane	11,19452381

Les ventes s'étalent sur une période comprise entre le 07/12/2017 et le 01/09/2022

Les comparaisons utilisées sont au nombre de 7.

Les éléments de comparaison ont été choisis en considération de leur parenté physique, technique, et économique.

Il s'agit de parcelles de terrain à urbaniser

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu de l'importante superficie de l'emprise foncière (20 005 m²) à évaluer, de son dénivelé et de la transaction sur Frévent relative à la parcelle attenante (AI 239) pour une contenance cadastrale plus petite, il est proposé de retenir un prix intermédiaire de l'ordre 8 €/m².

Soit l'estimation arrondie de 160 000 € HT

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de l'emprise foncière est arbitrée à **160 000 € HT**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et
par délégation,



Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



**MAIRIE
DE
FREVENT
62270**

Tél. : 03 21 03 60 21
Fax : 03 21 41 99 96

Reçu DGE
14 AVR. 2023

Monsieur Bruno FONTALIRAND
Directeur général
Pas-de-Calais habitat
4, Avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

Monsieur le directeur,

Pas-de-Calais habitat porte le projet de reconstruire sur la commune des logements sociaux, qui remplaceront ceux qui auront été démolis à la « Tour » et aux « 52 » résidence Camphin.

Suite à la demande de vos services, j'ai le plaisir de vous confirmer par écrit que la commune vous :

- cède à l'euro symbolique une partie du site en friche de l'ancienne gare qui est situé entre les rues Georges Clémenceau et Marie Deslavier (environ 2 hectares) ;
- autorise à y réaliser votre programme de construction de nouveaux logements sociaux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le directeur, l'expression de ma considération distinguée.



Frévent, le 11 avril 2023

Jean-François THERET
Maire

Description du projet

Arras construction 42 logements en Hors Site Rue des Acacias -
PROJET_DEVT_2022_00345 - S07

16/10/23

Libellé simulation	Offre finale BO - Avec démolition / Construction de 42 logements en Hors Site Rue des Acacias ARRAS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2022_00345	S07	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	Arras construction 42 logements en Hors Site Rue		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Séverine PEULMEULE	
Commune & EPCI	ARRAS	CU d'Arras	Nombre de logements	42	
Type de projet / développement	Projet expérimental		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings	42	
Performance Thermique	RE2020		Surfaces Habitables	2 763	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/12/23	01/01/25	12 mois	Surfaces Utiles	2 763
Niveau de décision / Périmètre du programme	3 - Faisabilité		NR	Date de validation Bureau	NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	29	13	0	0	0	42
Surfaces Habitables	1 948	815	0	0	0	2 763
Surfaces Utiles	1 948	815	0	0	0	2 763
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,01	5,02			14,29	
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	5 737 610	2 401 496	0	0	0	8 139 106
Prix de revient TTC Lasmé	6 304 747	2 532 053	0	0	0	8 836 800
Prix de revient HT par logement	197 849	184 730	0	0	0	193 788
Prix de revient TTC Lasmé par logement	217 405	194 773	0	0	0	210 400
Prix de revient HT par m² SH	2 946	2 946	0	0	0	2 946
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	3 237	3 106	0	0	0	3 198
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	4 230 064	1 552 808	0	0		5 782 872
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	348 000	156 000	0	0	0	504 000
Total des emprunts	4 578 064	1 708 808	0	0	0	6 286 872
Subventions d'Etat	0	87 126	0	0	0	87 126
Subventions EPCI	0	87 126	0	0	0	87 126
Autres subventions	150 496	15 980	0	0	0	166 476
Total des subventions	150 496	190 232	0	0	0	340 728
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	1 576 187	633 013	0	0	0	2 209 200
Total des fonds propres	1 576 187	633 013	0	0	0	2 209 200
Total des financements	6 304 747	2 532 053	0	0	0	8 836 800
III) Plan de financement en %						
Emprunts	73%	67%	0%	0%	0%	71%
Subventions	2%	8%	0%	0%	0%	4%
Fonds propres	25%	25%	0%	0%	0%	25%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	18 283	14 618	33 257	541	-78 761	-133 608
Autofinancement cumulé	92 953	145 046	392 501	378 974	-1 600	-1 235 447
Valorisation de la vente (à l'année)						897 097
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	92 953	145 046	392 501	378 974	-1 600	-338 350
Variation de trésorerie annuelle	18 283	14 618	33 257	-29 549	-137 376	-146 076
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	92 953	145 046	392 501	348 884	-90 306	-1 336 620
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						-439 523
Total CA net (cumul)	1 033 032	2 172 258	4 730 496	6 159 738	7 699 436	11 145 012
Autofinancement (cumul)	9%	7%	8%	6%	0%	-11%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	9%	7%	8%	6%	0%	-3%
Annuités des emprunts	965 632	1 903 997	3 894 068	5 133 423	6 505 874	9 773 100
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	93%	88%	82%	83%	84%	88%
EBE	200 851	202 976	235 022	247 581	202 319	225 564

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	-399 071	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	83%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	1,56%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,17%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	1,84%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	1,10%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,26%
			44,31

Description du projet

Clémenceau-FREVENT-88 logements Hors site -
PROJET_DEV2022_00318 - S11

24/11/23

Libellé simulation	Offre finale BO : avec aménagement et loyers conventionnés / (phase 1 : 58 logt + phase 2 : 30 logt)				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2022_00318	S11	Code Opération Investissement	SZ2108230	
Libellé projet	Clémenceau-FREVENT-88 logements Hors site		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Séverine PEULMEULE	
Commune & EPCI	FREVENT	CC de la Région de Frévent	Nombre de logements	88	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings	88	
Performance Thermique	Niveau Carbone entre RE 2020 et Objectif 2025		Surfaces Habitables	5 762	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/06/24	01/12/25	17 mois	Surfaces Utiles	5 762
Niveau de décision / Périmètre du programme	3 - Faisabilité		PCS	Date de validation Bureau	15/09/23

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	60	28	0	0	0	88
Surfaces Habitables	3 925	1 837	0	0	0	5 762
Surfaces Utiles	3 925	1 837	0	0	0	5 762
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,60	4,96			13,64	
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	9 721 729	4 548 794	0	0	0	14 270 523
Prix de revient TTC Lasmé	10 644 152	4 786 175	0	0	0	15 430 327
Prix de revient HT par logement	162 029	162 457	0	0	0	162 165
Prix de revient TTC Lasmé par logement	177 403	170 935	0	0	0	175 345
Prix de revient HT par m² SH	2 477	2 477	0	0	0	2 477
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 712	2 606	0	0	0	2 678
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	8 502 075	3 626 103	0	0		12 128 178
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	8 502 075	3 626 103	0	0	0	12 128 178
Subventions d'Etat	0	187 600	0	0	0	187 600
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	545 455	254 545	0	0	0	800 000
Total des subventions	545 455	442 145	0	0	0	987 600
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	1 596 623	717 926	0	0	0	2 314 549
Total des fonds propres	1 596 623	717 926	0	0	0	2 314 549
Total des financements	10 644 152	4 786 175	0	0	0	15 430 327
III) Plan de financement en %						
Emprunts	80%	76%	0%	0%	0%	79%
Subventions	5%	9%	0%	0%	0%	6%
Fonds propres	15%	15%	0%	0%	0%	15%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	8 678	-3 773	25 232	27 316	-72 670	-155 545
Autofinancement cumulé	25 112	-28 108	92 314	205 717	-142 698	-1 557 847
Valorisation de la vente (à l'année)						1 887 513
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	25 112	-28 108	92 314	205 717	-142 698	329 666
Variation de trésorerie annuelle	8 678	-3 773	25 232	-21 322	-167 414	-175 697
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	25 112	-28 108	92 314	157 080	-286 080	-1 721 382
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						166 131
Total CA net (cumul)	2 026 056	4 260 412	9 277 867	12 081 028	15 100 828	21 858 613
Autofinancement (cumul)	1%	-1%	1%	2%	-1%	-7%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	1%	-1%	1%	2%	-1%	2%
Annuités des emprunts	2 014 807	3 972 733	8 127 018	10 352 627	12 842 942	18 837 196
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	99%	93%	88%	86%	85%	86%
EBE	391 948	393 857	455 957	479 473	440 637	499 829

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	452 544	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	93%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,01%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,44%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	1,94%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	2,17%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,60%