

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20231215-6822-DE-1-1  
Date de télétransmission : 22/12/2023  
Date de réception préfecture : 22/12/2023

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE.

**Excusés** : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.  
Monsieur DECLEMY.

#### **Clôtures d'opération- Développement**

---

Direction finances  
Rapporteur : M. [REDACTED]

---

Il est présenté aux membres du Conseil d'administration la clôture financière de 20 opérations de développement, jointes en annexe, pour un prix de revient définitif de 9 658 410,73 € alors que le prix de revient initialement prévu au lancement était de 9 297 954,91 € soit une augmentation de 360 455,82 € (3,85%) s'expliquant par :

- 13 opérations abandonnées
- 4 opérations ont un prix de revient définitif est égal à celui prévu au

lancement

- 3 opérations ont un prix de revient définitif supérieur à celui prévu au lancement (+360 455,82€).

Seuls les programmes abandonnés et les opérations dont le prix de revient est supérieur à 5% par rapport au lancement, donnent lieu à un commentaire.

## **I- PROGRAMMES ABANDONNES**

### **- SZ0904695 / 2009 : ST OMER – RUE ST SEPULCRE 14 LOGEMENTS**

La moins-value est de 75 123,33 euros.

Ce programme est abandonné pour un problème d'équilibre d'opération constaté à l'époque.

Les dépenses correspondent :

- aux honoraires Architectes et indemnités concours pour 55 120 euros
- aux honoraires Maitrise d'Œuvre pour 259 143,62 euros
- aux diverses dépenses pour 20 003,33 euros (bureau d'études, diagnostics, petits travaux sur terrain et frais d'huissiers).

### **- SZ0804348 /2008 : SAILLY SUR LA LYS – RUE DU FIEF**

La moins-value est de 171 991,41 euros.

Ce programme de Construction de 30 logements collectifs est abandonné car les dépenses passées sur cette opération ne sont pas exploitables pour la réalisation d'un nouveau projet.

Les dépenses correspondent aux honoraires de la maîtrise d'œuvre pour 155 349,80 euros, au bureau d'études pour 13 017 euros, au repérage amiante et à la certification cerqual pour 3 624,61 euros.

### **- SZ0904709 /2009 : SAINT POL SUR TERNOISE– RUE DE BETHUNE**

La moins-value est de 84 474,81euros.

Ce programme de construction de 3 logements est abandonné à cause de la complexité du terrain pour la construction « Configuration du terrain dite en "dent creuse" ». Un lancement a été présenté au BUREAU du 20/01/2017 et un référé préventif a été mis en place le 10 Août 2017.

Les dépenses correspondent à la maîtrise d'œuvre, à la mission géotechnique, au panneau de chantier, au géomètre, au contrôle technique, au fauchage et à la pose de clôture.

### **- SZ0804521 / 2008 : MERICOURT C. DESMOULIN (LIE A LA DEMOL)**

La moins-value est de 36 137,27 euros.

Le programme est abandonné car l'acquisition foncière n'a pas abouti et l'opération n'a

pas pu être engagée.

Les dépenses correspondent à des honoraires (Architecte et Paysagiste) pour 32 479,02 euros et à de la certification Cerqual pour 3 658,25 euros.

- [SZ1305964 / 2013 : MERICOURT ECO QUARTIER FOSSE 4/5 SUD  
8 LOGTS INTER](#)

La moins-value est de 28 801,50 euros.

Le programme est abandonné car il est envisagé une vente du foncier à COOPARTOIS (Transfert sur la SN2308787 en réserve foncière)

Les dépenses correspondent à des honoraires d'architecte pour 26 951,00 euros, du Cerqual pour 1 450,50 euros et du contrôle technique pour 400 euros.

- [SN2308790 /2023 : LUMBRES ACQUISITION 9 LGTS \(GENDARMERIE\)](#)

La moins-value est de 23 963,00 euros.

Ce programme d'acquisition de 9 logements modulaires à Lumbres est abandonné car suivant les conclusions de l'expertise menée, un relogement au plus vite des gendarmes doit être opéré. La construction est abandonnée compte tenu du délai de livraison annoncé par le fournisseur à mars 2024 (Bureau du 20/10/2023). Une solution de relogement dans le parc privé doit être déployée.

Les honoraires correspondent à l'étude géotechnique et à la maîtrise d'œuvre.

- [SZ1406301 / 2014 : HARNES RUE DES FUSILLES 20 LGTS COLLECTIFS](#)

La moins-value est de 21 189,18 euros.

Le programme est abandonné car l'acquisition foncière n'a pas abouti. En effet, au milieu de la parcelle, il y a une maison (propriété privée), pour laquelle sont constatés des problèmes de succession (plusieurs propriétaires). L'EPF n'est donc pas propriétaire à ce jour pour une cession à l'office.

Les dépenses correspondent à des honoraires d'architecte pour 17 288,38 euros, des études et du panneau de chantier pour 3 900,80 euros.

- [SZ1807378 / 2018 : HOUDAIN GENDARMERIE CREATION LOGTS  
LOCATIFS](#)

Le projet initial de transformation de rachat pour transformation d'usage et réhabilitation en 7 logements est abandonné. L'ensemble immobilier à usage d'ancienne gendarmerie, datant de 1967, aujourd'hui désaffecté, est en vente au profit de l'Etablissement Public Départemental de l'Enfance et de la Famille (SX2308835) moyennant le prix de 345 000 euros (Conseil d'administration du 26 mai 2023).

Les dépenses pour un montant total de 13 197,50 euros correspondent à des honoraires de maître d'œuvre, du contrôle technique et des diagnostics amiantes.

Pour mémoire la valeur nette comptable du bien s'élève à 327 607,56.

- [SZ1707021 /2017 : LEFOREST ANGLE LAGRANGE & JACQUET 16 COLL](#)

La moins-value est de 5 337,15 euros.

Le programme est abandonné car le service urbanisme de la ville de LEFOREST a notifié le refus du permis de construire en juin 2018 et aucune démarche relative à l'acquisition foncière n'a été engagée.

Il a été proposé à la commune d'envisager une cession de l'opération à un autre bailleur.

Les dépenses correspondent à des honoraires d'architectes pour 5 029,15 euros et du bureau d'études pour 308,22 euros.

- [SZ1105527 /2011 : LIBERCOURT CIFA-8 LOGTS UNEO RUE DES ATELIERS TR2](#)

La moins-value est de 2 920,00 euros.

Ce programme de construction de 8 logements est abandonné car la charge foncière est trop élevée.

Les honoraires correspondent aux diagnostics amiante.

- [SZ0804442 / 2008 : MARCK EN CALAISIS – ROUTE DE CALAIS - 31 LOGTS](#)

La moins-value est de 341 238,57 euros.

Ce programme est abandonné car l'opération est impossible à équilibrer.

Les travaux correspondent à du débroussaillage. Les honoraires correspondent à la maîtrise d'œuvre, les études géotechniques et topographiques, les diagnostics amiante, le contrôle technique, la mission CSPS et le géomètre.

- [SZ1205860 /2012 : BERCK SUR MER - RUE DU FOIER - TR2 - 32 LOGTS](#)

La moins-value est de 48 098,17 euros.

Le programme est abandonné au motif qu'un nouveau projet est prévu et celui-ci sera revu dans sa globalité.

Les dépenses correspondent à des honoraires d'architecte, du maître d'œuvre et du cabinet d'études.

- [SZ0904793 /2009 : BERCK SUR MER - RUE DU FOIER : TR 2 : 16 LOGTS](#)

La moins-value est de 35 390,51 euros.

Ce programme est abandonné au motif qu'un nouveau projet est prévu et celui-ci sera revu dans sa globalité.

Les dépenses correspondent à du contrôle technique, des honoraires d'architecte et de maître d'œuvre et de la certification Cerqual.

## **II- OPERATION DONT LE PRIX DE REVIENT EST SUPERIEUR A 5% PAR RAPPORT AU LANCEMENT**

- [SZ0502945 : CHOCQUES RUE PRINCIPALE opération de 19 logements \(16 constructions et 3 acquis-améliorés\)](#)

On constate un écart de + 265 300,32 euros (+13,63%), qui s'explique principalement comme suit :

- Poste "Travaux (+ 129 367,29 euros) : les écarts les plus significatifs sont les suivants :
  - La liquidation judiciaire de l'entreprise en charge du lot "plâtrerie isolation" a entraîné un surcoût (+ 30 841 euros),
  - Les travaux supplémentaires du lot "charpente" (+ 26 945 euros) : réalisation de plancher et supports de plafond pour les bâtiments D et E,
  - Suite au diagnostic technique du bâtiment à rénover, inoccupé depuis environ 6 ans, il est proposé des travaux supplémentaires permettant de sécuriser ce bâtiment dont certains éléments de structure menacent de s'effondrer :
    - (+ 30 551 euros) pour le lot "gros-œuvre" pour la dépose des ouvrages existants et consolidation des murs porteurs,
    - (+ 11 973 euros) pour le lot "menuiseries intérieures" pour de nouveaux escaliers bois et garde-corps.
  - En raison de nombreuses fissures et imperfections apparues sur les façades du bâtiment en cours de rénovation, des travaux sont rendus nécessaires afin de remédier à ces désordres : suppression des peintures prévues initialement sur les deux façades (- 8 884 euros pour le lot "peinture") remplacées par des enduits pour le lot "gros-œuvre" (+ 35 680 euros) afin d'apporter des solutions aux nombreuses fissures.
- Poste "Charge foncière" (+ 13 234,64 euros).
- Poste "Honoraires et autres" (+ 48 548,02 euros) :
  - Transfert de dépenses de l'ancienne rubrique analytique (SZ0402497) : (+ 35 288 euros),
  - (+ 19 226 euros) liés au marché maîtrise d'œuvre : arrêt de Fievez, remplacé par Cochet Dehane,
  - Le coût de l'assurance Dommage Ouvrage a été moins important que prévu (- 3 959 euros) ainsi que le coût du contrôle technique et des essais (- 2 774 euros)
- Poste "Révisions" (+ 75 017,89 euros) : non prévues au lancement
- Poste "Conduite d'opération" (- 867,53 euros) : recalcul à la mise en service.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent la clôture des opérations de développement.

Décision adoptée à l'unanimité

**Liste des clôtures d'opérations : Développement**

										Ecart Prix de revient (Clôture - lancement)	
Intitulé programme	Nature de travaux	Date de MES	Stade de l'opération	Prix de Revient	Prêt principal	Prêt complémentaire	Prêt Action Logement	Subventions	Fonds Propres	Ecart Prix de Revient (Clôture - lancement) Méthode Comptable	% de variation
SAINT OMER - RUE ST SEPULCRE SZ0904665	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	75 123,33 75 123,33	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	75 123,33 75 123,33	0,00	0,00%
SAILLY SUR LA LYS - RUE DU FIEF SZ0804348	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	171 991,41 171 991,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	171 991,41 171 991,41	0,00	0,00%
ST POL - RUE DE BETHUNE SZ0904709	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	84 474,81 84 474,81	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	84 474,81 84 474,81	0,00	0,00%
MERICOURT C. DESMOULIN (LIE A LA DEMOL) SZ0804521	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	36 137,27 36 137,27	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	36 137,27 36 137,27	0,00	0,00%
MERICOURT ECO QUARTIER FOSSE 4/5 SUD 8 LOGTS INTER SZ1305964	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	28 801,50 28 801,50	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	28 801,50 28 801,50	0,00	0,00%
LUMBRES ACQUISITION 9LGTS (GENDARMERIE) SN2308790	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	23 963,00 23 963,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	23 963,00 23 963,00	0,00	0,00%
HARNES RUE DES FUSILLES 20 LOGTS COLLECTIFS SZ1406301	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	21 189,18 21 189,18	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	21 189,18 21 189,18	0,00	0,00%
HOUDAIN GENDARMERIE CREATION LOGTS LOCATIFS SZ1807378	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	13 197,50 13 197,50	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	13 197,50 13 197,50	0,00	0,00%
LEFOREST-ANGLE LAGRANGE&JACQUET 16 COLL SZ1707021	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	5 337,15 5 337,15	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	5 337,15 5 337,15	0,00	0,00%
LIBERCOURT-CIFA-8 LOGTS UNEO-RUE DES ATELIERS-TR 2 SZ1105527	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	2 920,00 2 920,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2 920,00 2 920,00	0,00	0,00%
MARCK EN CALAISIS ROUTE DE CALAIS 31 LOGTS SZ0804442	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	341 238,57 341 238,57	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	341 238,57 341 238,57	0,00	0,00%
BERCK RUE DU FOIER TR2 32 logts SZ1205860	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	48 098,17 48 098,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	48 098,17 48 098,17	0,00	0,00%
BERCK/MER RUE DU FOIER Tr 2 16 logts SZ0904793	PROGRAMME ABANDONNE		au lancement à la clôture	35 390,51 35 390,51	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	35 390,51 35 390,51	0,00	0,00%
ARRAS Acq. SOLIHA 6 Rue Bodel SN2108106	CESSION	21-avr-21	au lancement à la clôture	442 780,39 442 780,39	0,00 0,00	442 780,39 442 780,39	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00%
HOUDAIN RUE DE LA GENDARMERIE ACQUISITION SX2308835	CESSION	01-janv-23	au lancement à la clôture	284 627,55 284 627,55	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	284 627,55 284 627,55	0,00	0,00%
MARQUISE 28 rue Pasteur SX2208529	CESSION	01-janv-22	au lancement à la clôture	152 549,26 152 549,26	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	152 549,26 152 549,26	0,00	0,00%
SAINT POL SUR TERNOISE rue de Béthune - Corot SN2208548	CESSION	23-mars-22	au lancement à la clôture	1 671,50 1 671,50	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1 671,50 1 671,50	0,00	0,00%
MARQUISE SQ FAYEULLE 26 LOGTS (*) SZ1105560	OPERATION DE DEVELOPPEM	26-avr-21	au lancement à la clôture	4 094 214,54 4 401 647,75	3 519 695,00 3 475 365,00	0,00 0,00	70 000,00 168 000,00	95 098,00 311 427,00	409 421,54 448 855,75	307 433,21 37 434,21 (*)	7,51% 0,91%
CHOCQUES RUE PRINCIPALE SZ0502945	OPERATION DE DEVELOPPEM	28-juin-13	au lancement à la clôture	1 945 266,80 2 210 343,09	996 185,00 1 223 251,00	368 871,80 302 552,81	300 000,00 300 000,00	280 210,00 279 278,00	0,00 105 261,28	0,00 265 076,29	0,00% 13,63%
FERQUES - E CLAIS - 10 LOGTS SZ0503056	OPERATION DE DEVELOPPEM	17-juin-21	au lancement à la clôture	1 488 982,47 1 546 927,79	1 315 284,00 1 316 685,00	0,00 0,00	0,00 0,00	24 800,00 24 800,00	148 898,47 205 442,79	57 945,32	3,89%
Total Prix de Revient au lancement				9 297 954,91	5 831 164,00	811 652,19	370 000,00	400 108,00	1 885 030,72	630 454,82	6,73%
Total Prix de Revient à la clôture				9 928 409,73	6 015 301,00	745 333,20	468 000,00	615 505,00	2 084 270,53		
Total Prix de Revient à la clôture				9 658 410,73						360 455,82	3,85%
Hors revalorisation foncière du terrain											

\* (hors revalorisation foncière du terrain pour un montant de 269 999 €)