

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240328-8322-DE-1-1  
Date de télétransmission : 29/03/2024  
Date de réception préfecture : 29/03/2024

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 28 MARS 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.  
Monsieur MALFAIT.

**FOUQUIERES-LES-LENS - Rue du Quart de six heures Construction d'un  
béguinage, d'un petit collectif et aménagement de PSLA  
Opportunité**

---

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

---

#### **I – CONTEXTE**

Le projet se situe au croisement de la rue des Fusillés et de la rue du Quart de Six Heures à Fouquières-lès-Lens.

Le projet initial est passé au Bureau du 13/11/2020 qui a validé la démolition de 2 bâtiments et la requalification du 3ème bâtiment en îlot intergénérationnel.

Depuis, le projet a été abandonné car les études engagées n'ont pas permis de démontrer la faisabilité technique et financière de cette requalification. Un dossier d'intention de démolir du 3ème bâtiment a été validé par le bureau du Conseil d'administration en date du 26/01/2024.

Le nouveau projet consiste en la requalification de la parcelle principalement en un béguinage, un petit collectif et une viabilisation destinée à accueillir des PSLA.

## **II – ETAT DES LIEUX**

Pas-de-Calais Habitat est propriétaire d'un patrimoine foncier sur cette entrée de ville reprenant les parcelles cadastrées AD 1332, 1331, 778, 1420, 782, 781, 780.

La contenance totale de ces emprises est de 10 794 m<sup>2</sup> (annexes 1 & 2).

La commune est propriétaire de la parcelle AD 1393 d'une contenance de 722 m<sup>2</sup> et est disposée à nous la céder afin de compléter notre programme (annexe 2).

Un particulier est quant à lui propriétaire de la parcelle cadastrée AD 1419 d'une contenance de 163 m<sup>2</sup> et ne souhaite pas la vendre (annexe 2).

## **III – PROJET**

Le projet consiste à l'aménagement des différents fonciers pour la construction d'un béguinage, d'un petit collectif et des PSLA.

L'opération est prévue en plusieurs phases :

- Phase 1 : La démolition du 3ème bâtiment.
- Phase 2 : Aménagement de la parcelle, construction de 14 maisons PSLA, 20 T2 de 52 m<sup>2</sup> et 3 T3 de 63 m<sup>2</sup> en béguinage, et d'un petit collectif composé de 7 T4 de 85 m<sup>2</sup>. (Annexe 3)
- Un traitement qualitatif des abords de la construction sera prévu permettant le bien vivre ensemble, avec notamment la mise en place de bancs , d'une placette et d'installation(type boulodrome) favorisant les échanges entre les locataires.

## **IV – FAISABILITE FINANCIERE**

4 289 153 € TTC soit 2 352€ / m<sup>2</sup> TTC SH  
(Annexe 4)

\*\*\*\*\*

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

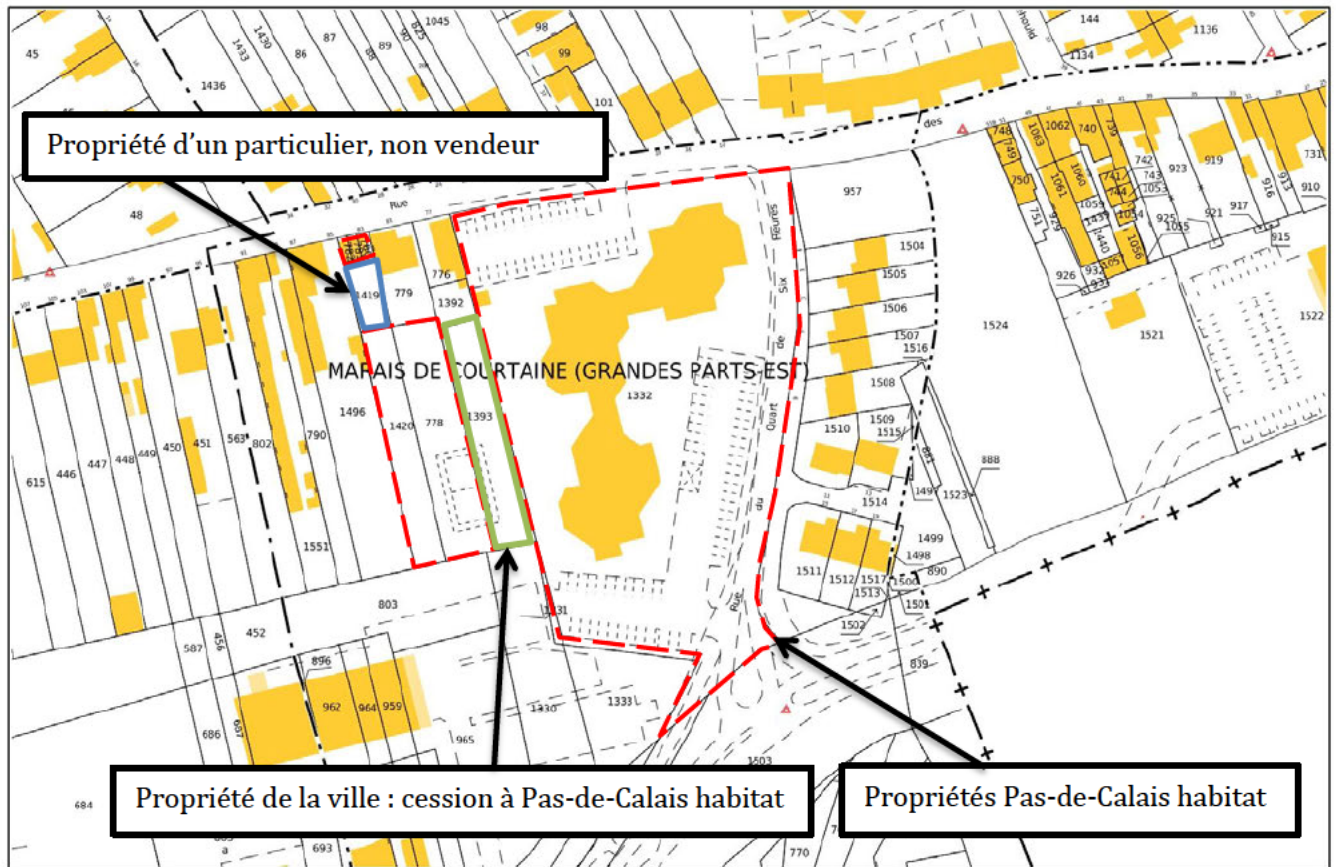
- ✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

## ANNEXE 1



## ANNEXE 2





# ANNEXE 3





## ANNEXE 4

		INDICATEURS DU PROJET					
Description du projet		FOUQUIERES LES LENS - QUART DE SIX HEURES - PROJET_DEVT_2023_00568 - S07					15/03/24
Libellé simulation	FOUQUIERES LES LENS Projet d'ensemble						
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00568	S07	Code Opération Investissement	NR			
Libellé projet	FOUQUIERES LES LENS - QUART DE SIX HEURES		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Loic Chimczak			
Commune & EPCI	Fouquieres Le CA de Lens - Liévin		Nombre de logements	30			
Type de projet / développement	Autre projet		Nombre de commerces & autres	0			
Type de logement	Beguinage		Nombre de garages ou parkings	0			
Performance Thermique	RE 2020		Surfaces Habitables	1 824			
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/01/26	01/08/27	18 mois	Surfaces Utiles	1 824		
Niveau de décision / Périmètre du programme	NR		NR	Date de validation Bureau	NR		
Nombre de logements, Surfaces & loyers							
	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total	
Nombre de logements	0	0	30	0	0	30	
Surfaces Habitables	0	0	1 824	0	0	1 824	
Surfaces Utiles	0	0	1 824	0	0	1 824	
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,07						
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	0	0	3 904 427	0	0	3 904 427	
Prix de revient TTC Lasmé	0	0	4 289 153	0	0	4 289 153	
Prix de revient HT par logement	0	0	130 148	0	0	130 148	
Prix de revient TTC Lasmé par logement	0	0	142 972	0	0	142 972	
Prix de revient HT par m² SH	0	0	2 141	0	0	2 141	
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	0	0	2 352	0	0	2 352	
II) Plan de financement							
Emprunts CDC & CDC Foncier	0	0	3 371 322	0		3 371 322	
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0	
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0	
Total des emprunts	0	0	3 371 322	0	0	3 371 322	
Subventions d'Etat	0	0	0	0	0	0	
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0	
Autres subventions	0	0	60 000	0	0	60 000	
Total des subventions	0	0	60 000	0	0	60 000	
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0	
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	0	0	857 831	0	0	857 831	
Total des fonds propres	0	0	857 831	0	0	857 831	
Total des financements	0	0	4 289 153	0	0	4 289 153	
III) Plan de financement en %							
Emprunts	0%	0%	79%	0%	0%	79%	
Subventions	0%	0%	1%	0%	0%	1%	
Fonds propres	0%	0%	20%	0%	0%	20%	
Validation du plan de financement (DF)							NR
Autofinancement & Endettement							
	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans	
Autofinancement annuel	6 994	6 318	28 862	37 924	-9 327	-22 581	
Autofinancement cumulé	59 391	71 599	254 081	418 330	364 059	103 361	
Valorisation de la vente (à l'année)						781 122	
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	59 391	71 599	254 081	418 330	364 059	884 483	
Variation de trésorerie annuelle	6 994	6 318	28 862	19 558	-45 105	-30 191	
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	59 391	71 598	254 081	399 963	309 915	41 606	
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						822 729	
Total CA net (cumul)	725 480	1 522 185	3 306 092	4 302 729	5 376 389	7 779 053	
Autofinancement (cumul)	8%	5%	8%	10%	7%	1%	
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	8%	5%	8%	10%	7%	12%	
Annuités des emprunts	672 896	1 346 266	2 707 003	3 395 844	4 145 029	5 876 750	
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	93%	88%	82%	79%	77%	76%	
EBE	140 352	140 370	162 507	170 973	137 550	152 936	
Rentabilité							
	Rendement						
	à 40 ans						à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	637 623						118%
	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)						
	Rendement locatif				En %	En années	
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	3,04%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé				31,72	
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,62%	Rendement locatif net de subvention				76%	
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	3,75%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions				31,28	