

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240517-8490-DE-1-1
Date de télétransmission : 23/05/2024
Date de réception préfecture : 23/05/2024

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 17 MAI 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

LONGUENESSE - Fort Maillebois - Bâtiments Les Hérons et Les Merles
Traitement des entrées - Entrées 1 à 5 Les Merles et 1 à 4 Les Hérons
Faisabilité /Lancement

Direction de la côte d'opale et de l'audomarois
Rapporteur : Mme [REDACTED]

CONTEXTE

Les résidences Merles et hérons ont été construites en 1971 dans le quartier du Fort Maille bois à LONGUENESSE, reprises sur la parcelle cadastre 000 AM 671.
La résidence Merles, se compose de 5 entrées totalisant 40 logements collectifs.
L'agence de Saint Omer se situe dans l'entrée 1.

La résidence Hérons se compose de 4 entrées totalisant 89 logements collectifs. Une résidence étudiante et un point d'accueil de mineurs non accompagnés se situe à

l'entrée 4.

Le plan d'action vise à améliorer le cadre de vie des habitants ainsi que la performance énergétique des immeubles, il est proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 544 423,15€ TTC, dont 15 000,00€TTC valorisés dans le cadre des négociations menées avec la municipalité. (Abattement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties).

Le projet consiste à la réalisation du traitement des entrées 1 à 5 du bâtiment les Merles et des entrées 1 à 4 du bâtiment les Hérons à Longuenesse. Les travaux prévus sont :

- Restructuration des halls d'entrées
- Remplacement des portes d'accès au bâtiment
- Remplacement de l'interphonie
- Remplacement des boîtes aux lettres et accessoires
- Remplacement des portes d'accès aux locaux communs
- Réfection de l'électricité des communs, détection automatique des parties communes
- Réfection des peintures des halls d'entrées
- Modification des mains courantes d'escalier entrée 1 Les Merles
- Réfection des cheminements piétons en enrobés accès aux bâtiments.
- Aménagement rampe PMR et emmarchements entrée 4 Les Hérons
- Aménagement rampe PMR, emmarchements et dallage extérieur entrée 1 Les Merles

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération

Décision adoptée à l'unanimité

ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES REHABILITATIONS

CONVENTION QPV	
CONVENTION NPNRU	
CONVENTION APL	
PLS	

LIBELLE OPERATION : Longuenesse Fort Maillebois – Bâtiment Hérons Merles – Traitement des entrées – Entrées 1 à 5 les Merles et 1 à 4 les Hérons
Nombre de logements : 129
Code Opération MAIN : SY2108153

				Phase Faisabilité / Lancement (Pôle Immobilier)													
				FICHE DE FAISABILITE		FICHE DE LANCEMENT = A.O			REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOL/RESID/etc.) TVA finale 20%		
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/REP L)	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC
BATIMENT	Lot 2 MENUISERIES INT / EXT			0,00	0,00		151 263,00	166 389,30	151 263,00	10,0%	166 389,30	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 3 GROS ŒUVRE / PLATRERIE			0,00	0,00		65 405,61	71 946,17	65 405,61	10,0%	71 946,17	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 4 PEINTURES			0,00	0,00		90 494,00	99 543,40	90 494,00	10,0%	99 543,40	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 5 ELECTRICITE			0,00	0,00		78 500,00	86 350,00	78 500,00	10,0%	86 350,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot CHARPENTE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot COUVERTURE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot PLATRERIE ISOLATION			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot CHAUFFAGE - PLOMBERIE - VENTILATION			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot SOLS SOUPLES CARRELAGES FAIENCES			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Lot Marché à bon de commande ou procédure adaptée				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		385 662,61	424 228,87	385 662,61		424 228,87	0,00		0,00	0,00		0,00
HONORAIRES	Maitrise d'œuvre			0,00	0,00		11 500,00	12 650,00	11 500,00	10,0%	12 650,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Architecte			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Réalisation maquette / vue 3D / etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Contrôle technique			0,00	0,00		2 401,20	2 641,32	2 401,20	10,0%	2 641,32	0,00		0,00	0,00		0,00
	Diagnostic amianté			0,00	0,00		6 332,36	6 953,30	6 332,36	10,0%	6 953,30	0,00		0,00	0,00		0,00
	Panneaux de chantier			0,00	0,00		3 000,00	3 300,00	3 000,00	10,0%	3 300,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Etude Thermique - essais Acoustiques			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Gardiennage			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Chantier propre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Constat Huissier permis affiché			0,00	0,00		800,00	880,00	800,00	10,0%	880,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
Coordinateur SPS			0,00	0,00		1 242,00	1 366,20	1 242,00	10,0%	1 366,20	0,00		0,00	0,00		0,00	
etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
SOUS TOTAL				0,00	0,00		25 264,56	27 791,02	25 264,56		27 791,02	0,00		0,00	0,00		0,00
CHARGE FONCIERE / IMMOBILIERE	Charge foncière			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Terrain			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	TLE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Notaire			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Sondages			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Nettoyage du chantier			0,00	0,00		3 500,00	3 850,00	3 500,00	10,0%	3 850,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Eclairage public			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement électrique			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement gaz			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement eau			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	France Telecom			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Espaces Verts privatifs et clôtures			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 1 VRD			0,00	0,00		58 781,60	64 659,76	58 781,60	10,0%	64 659,76	0,00		0,00	0,00		0,00
	VRD Honoraires			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Cablage Télédistribution			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		62 281,60	68 509,76	62 281,60		68 509,76	0,00		0,00	0,00		0,00
Actualisation / Révisions = (Bâ+Honoraires)*0.03*(270/360)				0,00	0,00		9 245,86	10 170,45	9 245,86	10,0%	10 170,45	0,00		0,00	0,00		0,00
Aléas = 1% Global				0,00	0,00		4 732,09	5 205,30	4 732,09	10,0%	5 205,30	0,00		0,00	0,00		0,00
Conduite d'opération MAIN = 1.8% Total				0,00	0,00		8 517,76	8 517,76	8 517,76		8 517,76	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		22 495,71	23 893,50	22 495,71		23 893,50	0,00		0,00	0,00		0,00
TOTAL GENERAL				0,00	0,00		495 704,48	544 423,15	495 704,48		544 423,15	0,00		0,00	0,00		0,00

[illegible]

Fiche de Lancement = A.O. :	495 704,48	HT
Fiche de Lancement = A.O. :	544 423,15	TTC
Engagement réels après A.O. :	0,00	HT
Avenants :	0,00	HT
Variations de Prix :	0,00	HT
Prix de Revient définitif :	0,00	HT
Prix de Revient définitif :	0,00	TTC
Ecart entre FDL et PR définitif :	-544 423,15	TTC



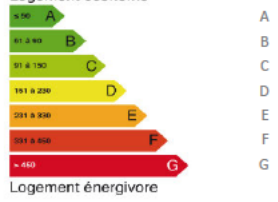
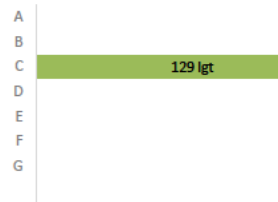
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00604 - S01

29/03/2024 10:38

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00604	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	LONGUENESSE Fort Maillebois - Bât Hérons Merles	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	LONGUENESSE Fort Maillebois - Bât Hérons Merles	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	03/06/2024	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	31/12/2024	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	129 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	129 lgt	Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	129 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
				Cep avant travaux 200 Kwh
				Cep après travaux 200 Kwh
				Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	386 975	386 975	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	307 693	307 693	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	79,51%	79,51%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(17 422)	(17 422)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	5,66%	5,66%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	100,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	544 423	100,0%	4 220	82	Loyer additionnel (€/an)	-0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	-0	0,0%
Montant net à financer	544 423	100,0%	4 220	82	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	451 871	83,0%	3 503	68	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PrêtMarchéRévisable	451 871	83,0%	3 503	68	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	92 552	17,0%	717	14	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Etat des FP : 17% du Prix de revient > à norme de		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	153 320	178 518	231 450	259 732	290 736	6 793 915
Autofinancement après travaux	109 277	132 213	182 767	251 557	282 137	
Autofinancement après travaux (cumul)	544 754	1 159 977	1 977 664	3 137 333	4 485 734	5 995 749
Loyers quittancés avant travaux	314 979	343 352	369 887	398 474	429 269	11 232 113
Loyers quittancés après travaux	314 979	343 352	369 887	398 474	429 269	11 232 113
Taux d'autofinancement avant travaux	49%	52%	63%	65%	68%	60%
Taux d'autofinancement après travaux	35%	39%	49%	63%	66%	53%

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	30 308	28 769	27 636	0	0	0	338 281
Loyers quittancés avant travaux	297 105	314 979	343 352	369 887	398 474	429 269	11 232 113
Taux d'endettement avant travaux	10,2%	9,1%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Annuités après travaux	71 835	70 297	69 164	41 528	0	0	961 196
Loyers quittancés après travaux	297 105	314 979	343 352	369 887	398 474	429 269	11 232 113
Taux d'endettement après travaux	24,2%	22,3%	20,1%	11,2%	0,0%	0,0%	

Notation PSP

Attention, le périmètre sélectionné a été modifié dans l'onglet Actions, Exporter pour mettre à jour les listes !

Avant travaux						Après travaux	
Libellé Ensemble-Bâtiment	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Vacance objectif
2031-4-BAT. LES HERONS-LONGUENESSE	2,50	2,60	66,3%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	2,0%
2031-5-BAT. LES MERLES-LONGUENESSE	2,50	2,80	97,8%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	2,0%

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

2031-BAT 4-BAT. LES HERONS (89)-LONGUENESSE Quartier FORT MALLEBOIS 455

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
2031	4	89	89	0	1971



proposer une photo

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

LONGUENESSE Quartier FORT MALLEBOIS ...

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Pays de Saint-Omer

Commune

LONGUENESSE

QPV

Saint-Exupéry - Léon Blum

TECHNIQUE

2,5

Extérieur

2,4

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

C 3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 69,6 % ENDETTEMENT 1,3 %

26 mars 2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,6

Environnement/équipement

2,8

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

2,9

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

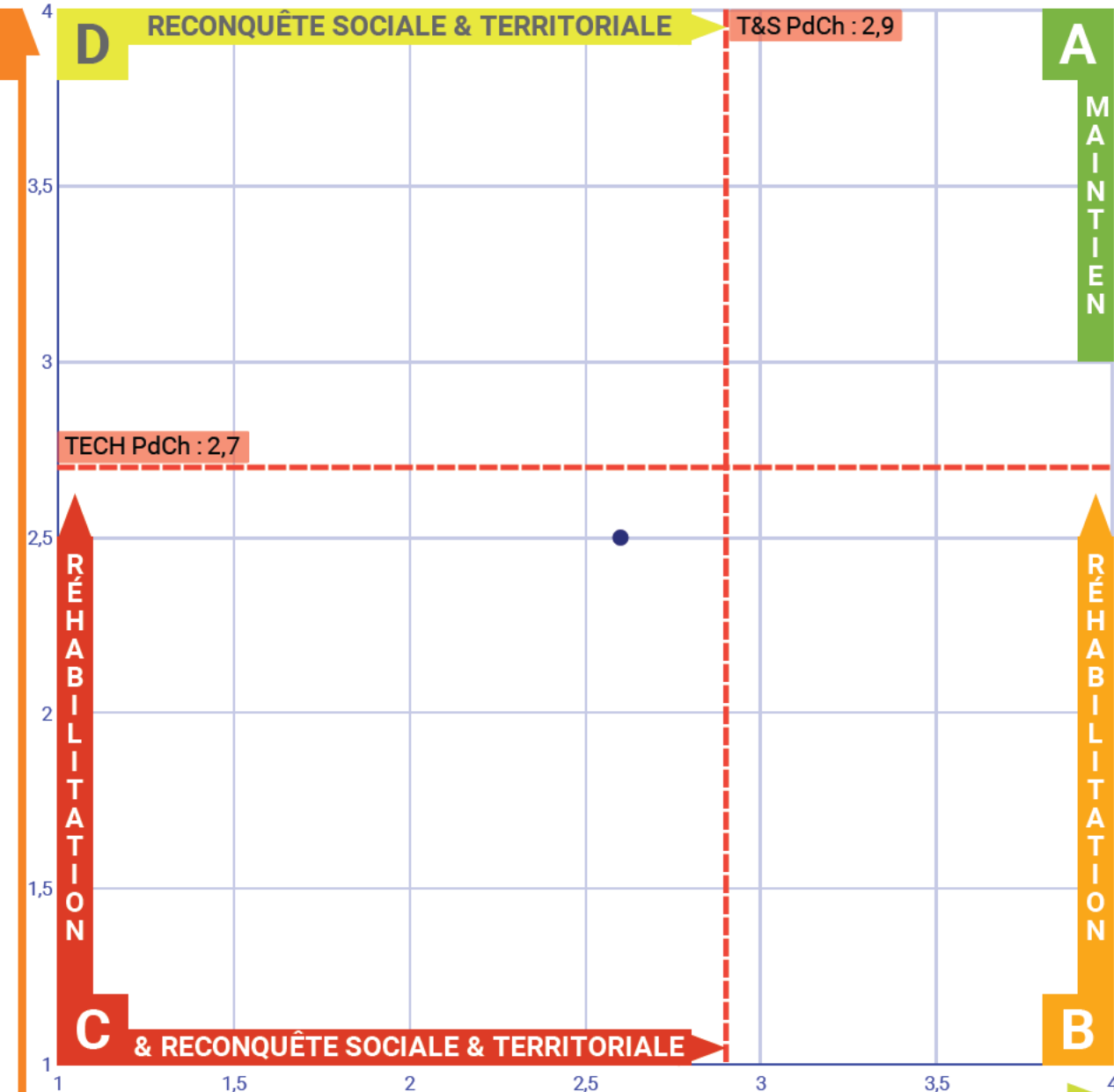
Attractivité Résidentielle

2,3

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



2031-BAT 5-BAT. LES MERLES (40)-LONGUENESSE Quartier FORT MALLEBOIS 455

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
2031	5	40	40	0	1971



proposer une photo

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

LONGUENESSE Quartier FORT MALLEBOIS ...

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Pays de Saint-Omer

Commune

LONGUENESSE

QPV

Saint-Exupéry - Léon Blum

TECHNIQUE

2,5

Extérieur

2,4

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

C 3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 95,4 % ENDETTEMENT 5,9 %

26 mars 2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

2,8

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

2,9

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

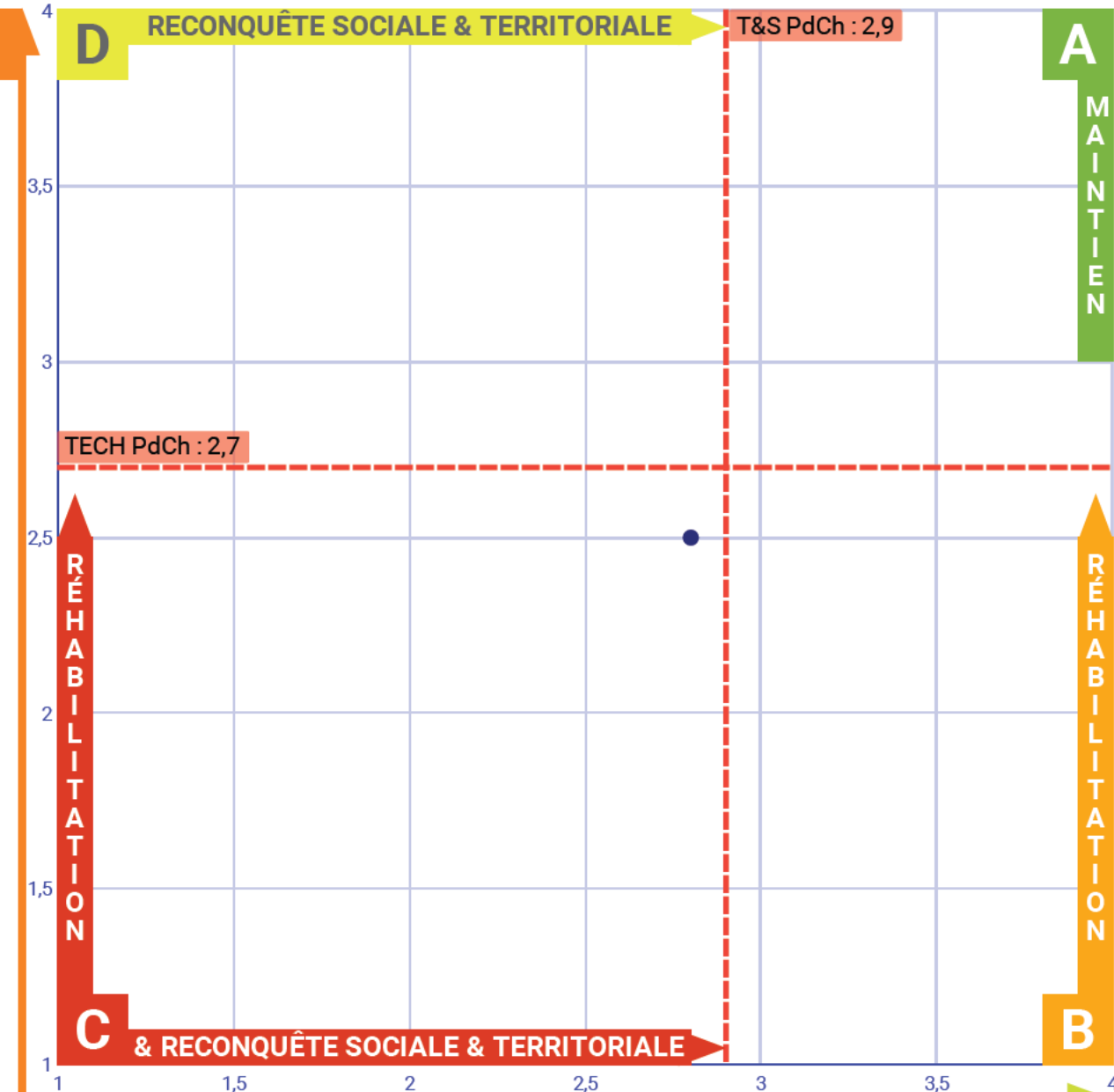
Attractivité Résidentielle

2,7

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
LONGUENESSE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 28/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

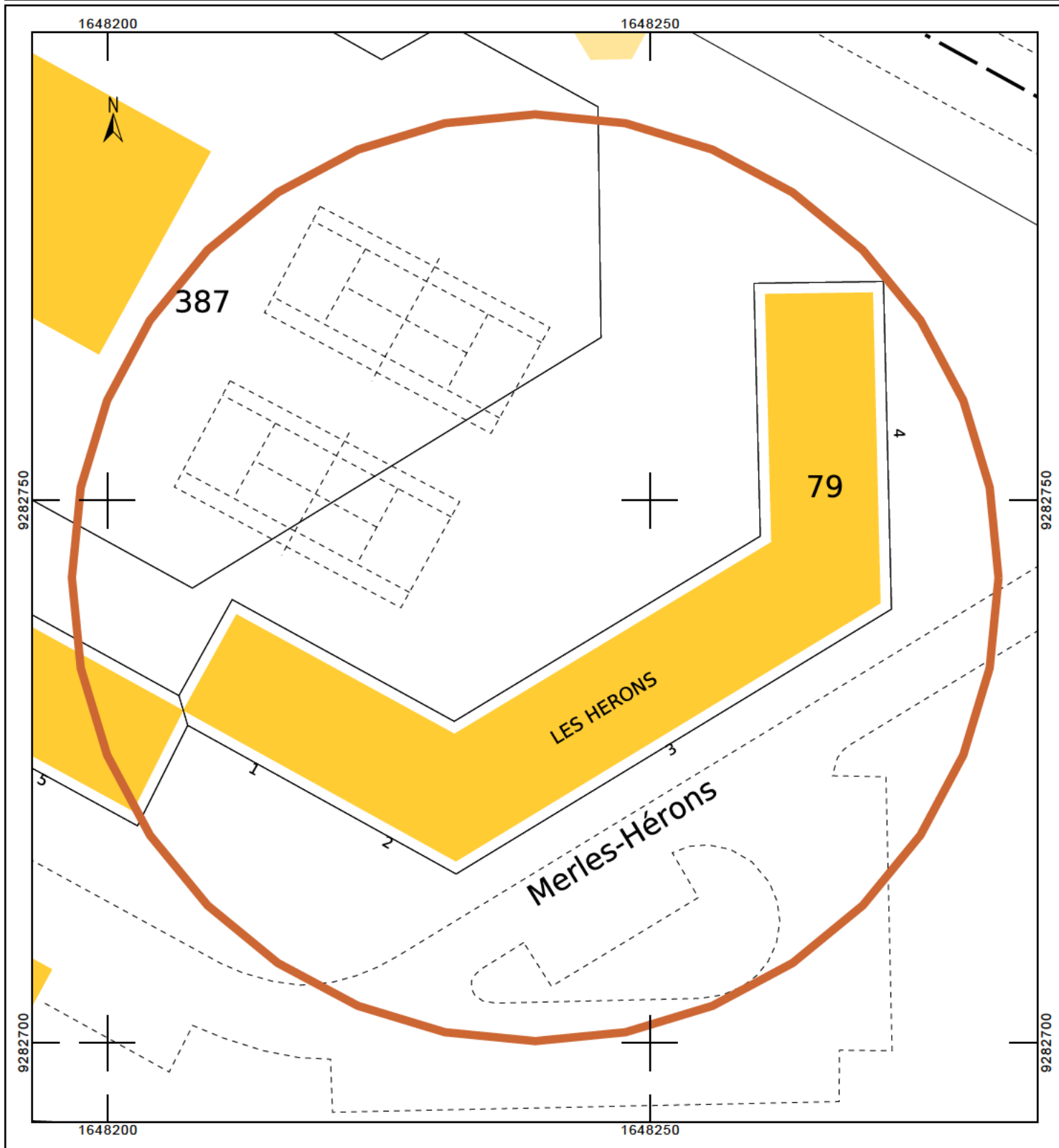
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale) 85 Rue Georges Guynemer
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03.21.63.10.10 -fax
ptgc.620.bethune@dgifip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
LONGUENESSE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 28/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

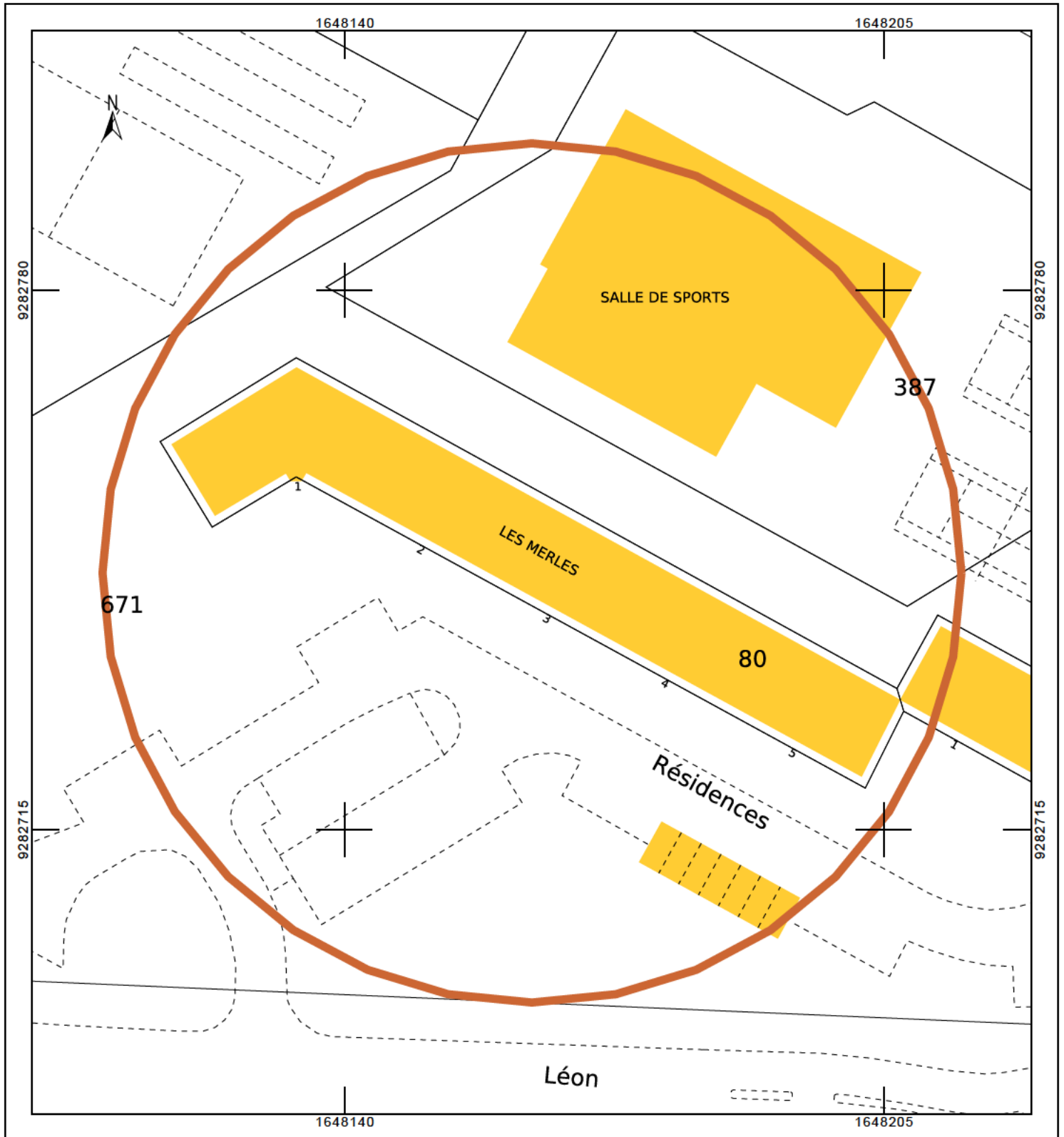
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

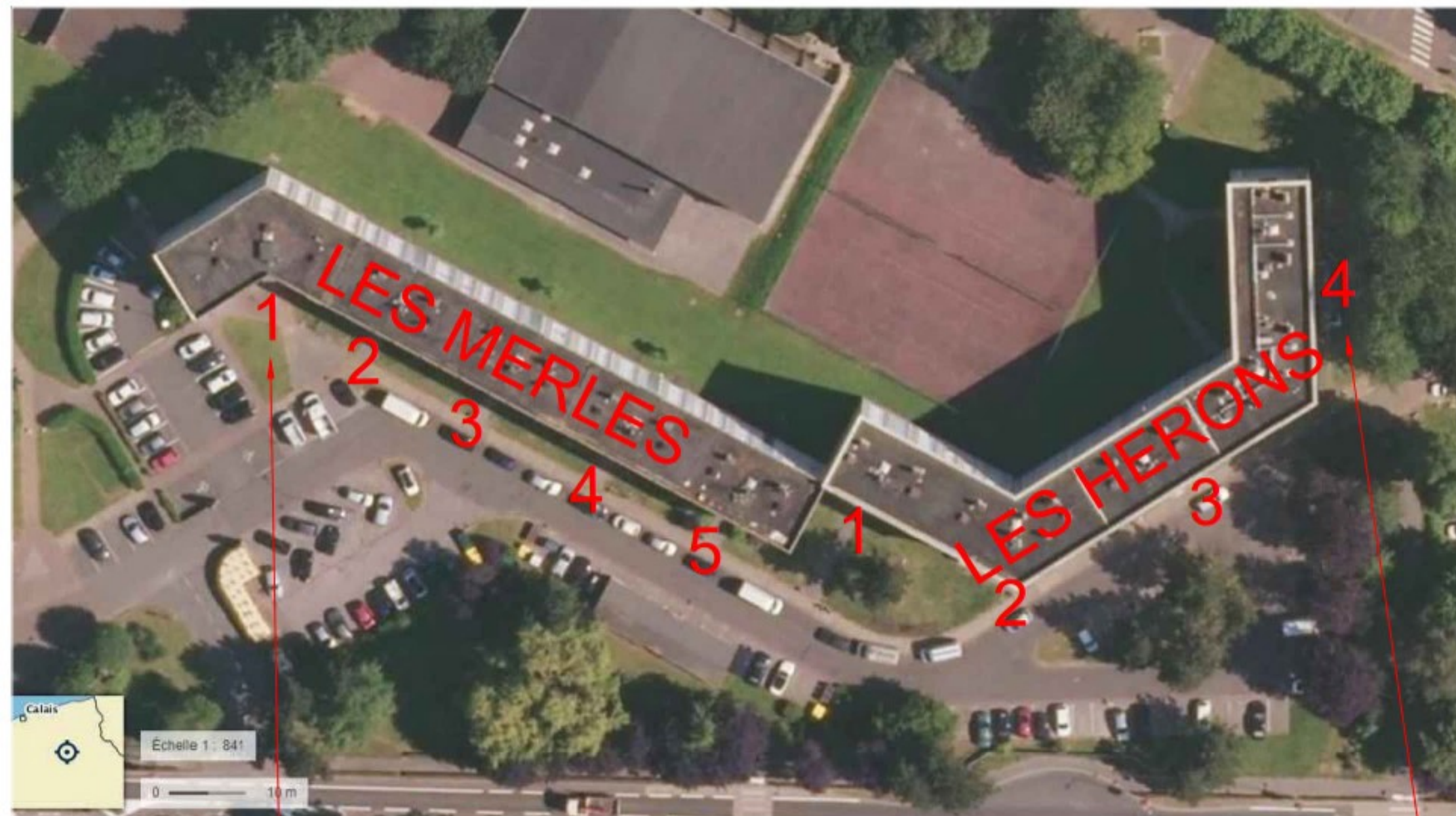
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale) 85 Rue Georges Guynemer
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03.21.63.10.10 -fax
ptgc.620.bethune@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





BUREAUX

RESIDENCE ETUDIANTE