

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-8105-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/06/2024
Date de réception préfecture : 24/06/2024

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

Absent : Madame MAQUET.

BULLY-LES-MINES - 2bis rue Léon Baillot - 48 rue Roger Salengro
Changement d'usage d'un logement en bureaux et lancement des travaux d'aménagement

Direction du territoire Artois-gohelle
Rapporteur : [REDACTED]

I - CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à BULLY-LES-MINES, à l'angle des rues Roger Salengro (n°48) et Léon Baillot (2bis) – ESI 05186, mis en service le 1er novembre 1997.

Ce programme comporte 1 logement au 1er étage et 1 local en rez-de-chaussée (ex Point Service Pas-de-Calais habitat).

Dans le cadre de la réorganisation de ses directions territoriales, afin d'être au plus près des locataires, de favoriser la présence d'une équipe pluridisciplinaire et de renforcer les services de proximité, l'agence de BULLY-LES-MINES accueillera le Responsable d'agence, les deux assistants d'agence, une conseillère logement et une conseillère sociale ; elle aura besoin d'une salle de réunion et d'un bureau d'accueil personnalisé pour recevoir les locataires.

Pour cela, Pas-de-Calais habitat a identifié le logement situé au 1e étage de l'ensemble sis 2bis rue Léon Baillot pour la transformation et l'agrandissement de l'agence. Ce logement est situé au-dessus de l'agence actuelle.

Cette future agence aménagée se situe en Centre-Ville de Bully-les-Mines, face à la Poste et sur l'axe principal commerçant de la commune.

II – DESIGNATION DU BIEN

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de ce logement depuis le 18/04/1997.

Ce bien est achevé depuis plus de 10 ans.

Il s'agit d'un logement de type III comprenant 2 chambres, 1 salle de bains, 1 cuisine et 1 séjour. La surface habitable est de 68 m².

Les 2 chambres seraient destinées à accueillir la conseillère sociale et la conseillère logement, le séjour permettrait à l'équipe de bénéficier d'un espace de convivialité (pause, repas) couplé à une salle de réunion.

Il dépend d'un ensemble immobilier repris au cadastre parcelle AL 659.

Ce logement est vacant depuis le 27 décembre 2023.

Il a été identifié et retenu dans le cadre des travaux d'agrandissement car il est situé au-dessus de l'agence actuelle.

III – CHANGEMENT D'USAGE

Dans le cadre de la mise en place de l'agence de Bully-les-Mines, il est proposé de changer l'usage du logement situé à BULLY-LES-MINES, 2bis rue Léon Baillot – afin de le proposer en local à usage de bureau.

IV – TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Les travaux qui seront réalisés sont :

- Jumelage de l'agence et du logement situé au-dessus par une ouverture dans la maçonnerie au droit de la cage d'escalier du logement.
- Restructuration des pièces pour création de bureaux et salle de réunion (plâtrerie, menuiserie, isolation)
- Création des postes informatiques dans la partie « logement au-dessus»
- Création d'éclairage « tertiaire » dans la partie « logement au-dessus»
- Réfection des embellissements et revêtements de sol
- Réfection sanitaire complète

Eléments Financiers :

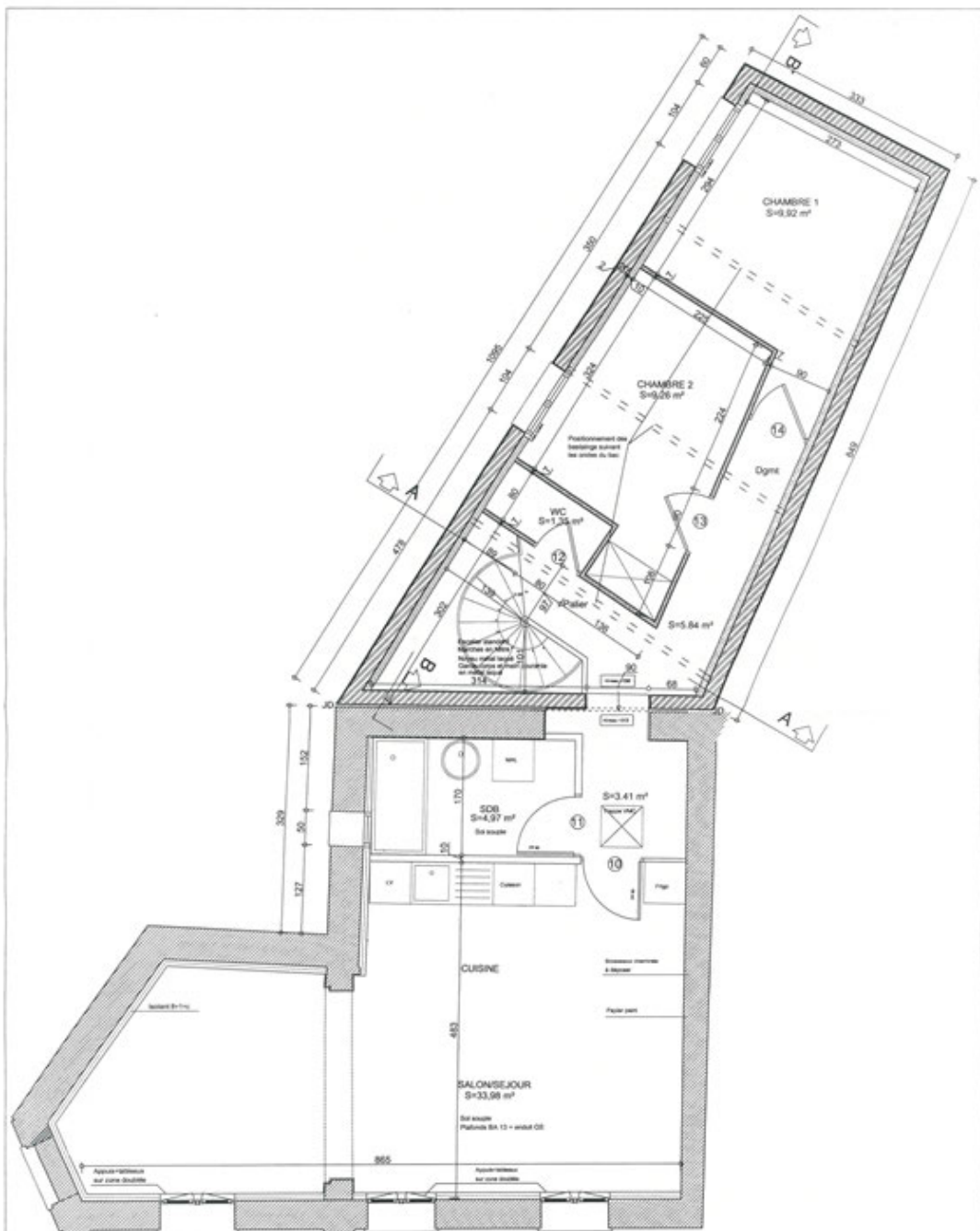
- Budget PMT : 80 000 € TTC
- Budget lancement : 80 828,92 € TTC
- Ecart : 828,92 € TTC

L'écart de budget s'explique par la provision d'aléas et actualisation/révision. Le coût des travaux s'élève quant à lui à 77 564,74 € TTC.

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

- ✓ autorisent le changement d'usage du logement sis à BULLY-LES-MINES 2 bis rue Léon Baillot en usage de bureaux sous réserve de l'accord préfectoral et municipal,
- ✓ autorisent le lancement de cette opération sous réserve de la validation du changement d'usage,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute autre personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire

Décision adoptée à l'unanimité





Département :
PAS DE CALAIS
Commune :
BULLY LES MINES

Section : AL
Feuille : 000 AL 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CCSD
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

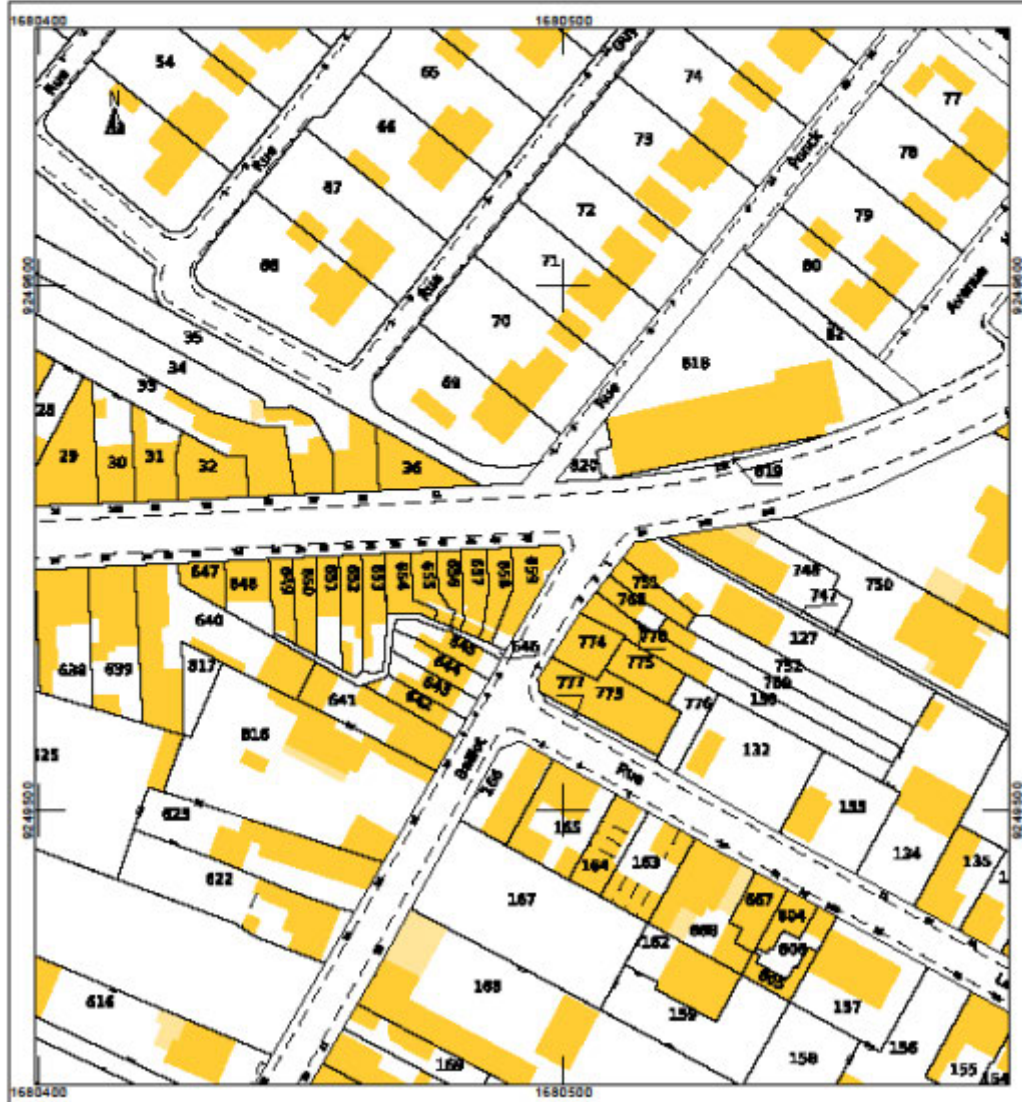
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

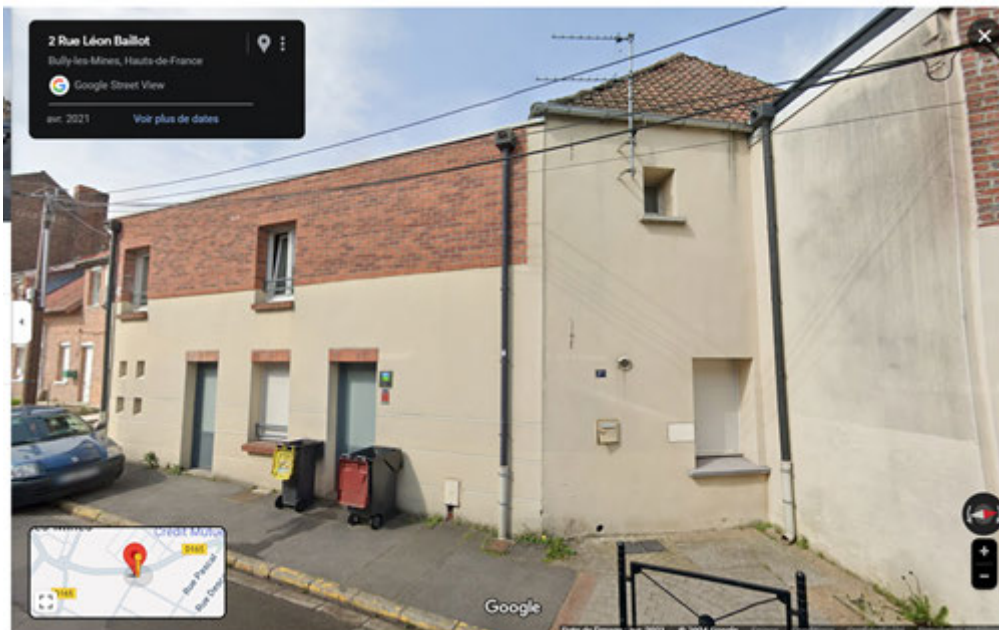
Point service PdC h => AL 659
48 Rue R. Salengro et/ou 2bis Rue L. Baillot
(2 adresses car immeuble en angle)

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
63407
63407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 - fax 03 21 63 10 74
p@pc.620.bethune@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





SPECIMEN

ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES
REHABILITATIONS

QPV

CONVENTION NPNRU

CONVENTION APL

PLS

LIBELLE OPERATION :Bully les Mines Salengro - Agence PDCH

Nombre de logements :

Code Opération MAIN :I0000067

				Phase Faisabilité / Lancement (Pôle Immobilier)													
				FICHE DE FAISABILITE		FICHE DE LANCEMENT = A.O			REHABILITATION			REHABILITATION THERMIQUE			AUTRE (DEMOL/ RESID/etc.)		
									TVA finale 10%			TVA finale 5,5%			TVA finale 20%		
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/REE L)	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC
BATIMENT	Lot 1 GROS ŒUVRE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 2 CHARPENTE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 3 COUVERTURE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 4 PLATRERIE ISOLATION	SNHC	MC21-0271-09	0,00	0,00		14 335,04	17 202,05	14 335,04	20,0%	17 202,05	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 5 MENUISERIES INT / EXT			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 6 CHAUFFAGE - PLOMBERIE - VENTILATION	HDF CHAUFFAGE	MC21-0271-53	0,00	0,00		3 464,03	4 156,84	3 464,03	20,0%	4 156,84	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 7 ELECTRICITE	ELECTRO	MC21-0271-60	0,00	0,00		25 999,66	31 199,59	25 999,66	20,0%	31 199,59	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 8 PEINTURES	DEKERPEL	MC21-0271-03	0,00	0,00		20 838,55	25 006,26	20 838,55	20,0%	25 006,26	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 9 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 10 Marché à bon de commande ou procédure adaptée			0,00	80 000,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	80 000,00		64 637,28	77 564,74	64 637,28		77 564,74	0,00		0,00	0,00		0,00
HONORAIRES	Maitrise d'œuvre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	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		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Diagnostic amiante			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	panneaux de chantier			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Etude Thermique - essais Accoustiques			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		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		0,00	0,00	0,00		0,00	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		0,00	0,00	0,00		0,00	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 VRD			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	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		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Actualisation / Révisions = (Bât+Honoraires)*0.03*(270/360)			0,00	0,00		1 454,34	1 454,34	1 454,34		1 454,34	0,00		0,00	0,00		0,00
	Aléas = 1% Global			0,00	0,00		646,37	646,37	646,37		646,37	0,00		0,00	0,00		0,00
	Conduite d'opération MAIN = 1.8% Total			0,00	0,00		1 163,47	1 163,47	1 163,47		1 163,47	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		3 264,18	3 264,18	3 264,18		3 264,18	0,00		0,00	0,00		0,00
	TOTAL GENERAL			0,00	80 000,00		67 901,46	80 828,92	67 901,46		80 828,92	0,00		0,00	0,00		0,00

Fiche Faisabilité/Lancement : Projet présentation synthétique

Libellé action

10000067	Bully les Mines Salengro - Agence PDCH		
----------	--	--	--

Niveau décision

Bureau Opportunité		Bureau Faisabilité		Bureau Lancement		Bureau Faisabilité Modificative		Bureau Lancement Modificatif
				14/06/24				

Description batiment

Ens-Bati	Ens-Libelle	Commune	DT	EPCI	QPV	Zone
5186-97	BULLY-LES-MINES PLATS	BULLY LES MINES	DT AGLL	0	0,00	

Nature travaux

	Date OS	Date MES
Réhabilitation	19/06/2024	01/09/2024

Caractéristiques patrimoniales : avant travaux

Ens-Bati	Ens-Libelle	Bati.libellé	Date MES	Age	Chauffage	Etiquette energie	Nbre de lot	Nbre Logt collectif	Nbre Logt ind.	autres lots	M² SH	M² SC	M² SU
5186-97	BULLY-LES-MINES PLATS	RUE ROGER SALENGRO	31/12/2009	10,50	Individuel	0	2	0	1	1	141,36	141,36	141,36

Caractéristiques patrimoniales : après travaux

Ens-Bati	Ens-Libelle	Bati.libellé			Chauffage	Etiquette energie	Nbre de lot	Nbre Logt collectif	Nbre Logt ind.	autres lots	M² SH	M² SC	M² SU
5186-97	BULLY-LES-MINES PLATS	RUE ROGER SALENGRO			Individuel	0	2	0	1	1	141,36	141,36	141,36

Notations PSP

Ens-Bati	Note technique	Note territoire/ sociale	Rendement	Endettement	Vacance	Classification PSP	Action PSP	Détails travaux	Classification PSP	Vacance objectif
5186-97	3,00	2,90	100%	493%	0,0%	[A,1]	Maintenance & Maintien		[A,1]	0,0%

Investissement

Prix de revient	80 829 €	100%
Travaux	77 565 €	83%
Honoraires	- €	0%
Autres (révisions/avenant/conduites op)	3 264 €	17%

Financement

Financement	80 829 €	En %
Emprunts	67 088 €	83%
Subventions	- €	0%
Fonds propres	13 741 €	17%

Cartographie financière

Recettes	Avant travaux	Après travaux
Loyer annuel zero vacant	3 687 €	3 687 €
Loyer annuel - vacance	3 687 €	3 687 €
Loyer quittanceable maxi. Conv.	3 835 €	3 835 €
Masse APL	11 614 €	11 614 €
Rendement loyers (Loyer-vac.)	100%	100%

Endettement	Avant travaux	Après travaux
CRD	13 074 €	80 162 €
Annuités	18 068 €	23 134 €
Annuités/loyers - vacance	490%	628%
Annuités/loyers zéro vacant	490%	628%
Annuités/loyers max. Conv.	471%	603%

Fiche de faisabilité d'opération & constat social

I) CARACTERISTIQUES GENERALES

Opération :	Bully les Mines Salengro - Agence PDCH	Plan de financement type à la faisabilité :
Codification :	I0000067	Euribor avec 7% de Fonds Propres
Nature des travaux :	Réhabilitation non thermique	
Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an	Non	
Existence concertation/autorisation locataire	Non	

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

Nombre de logements :	0
-----------------------	---

III) BILAN FINANCIER :

	PMT	FAISABILITE	OBSERVATIONS
A - PRIX DE REVIENT	80 000,00 €	80 828,92 €	
Travaux en investissement	80 000,00 €	77 564,74 €	
Honoraires		0,00 €	
Autres (révisions/avenant/conduites op)		3 264,18 €	
B - FINANCEMENT	80 000,00 €	80 828,92 €	
Subventions	0,00 €	0,00 €	
EPCI			
ANRU			
Emprunts	66 400,00 €	67 088,00 €	
PAM réhabilitation LA			
PAM éco prêt LA			
Action Logement *1			
Prêt "Euribor"	66 400,00 €	67 088,00 €	
Fonds Propres	13 600,00 €	13 740,92 €	
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	0,00 €	0,00 €	

IV) EQUILIBRE D'EXPLOITATION :

	PMT	FAISABILITE	OBSERVATIONS
Augmentation de loyer - Variation du prix m² SC/mois*12	0,00 €	0,00 €	
Augmentation de loyer - Variation du nb de m² SC annuel	0,00	0,00	
Augmentation de loyer - Total des recettes annuelles	0,00 €	0,00 €	
Annuité de l'emprunt PAM réhabilitation LA	0,00 €	0,00 €	
Annuité de l'emprunt PAM éco prêt LA	0,00 €	0,00 €	
Annuité de l'emprunt Action Logement *1	0,00 €	0,00 €	
Annuité de l'emprunt Prêt "Euribor"	5 014,25 €	5 066,20 €	
Couverture de l'opération (Augmentation loyer - Somme des annuités)	-5 014,25 €	-5 066,20 €	
Taux de couverture	0,00%	0,00%	

V) ENDETTEMENT PMT/FAISABILITE

	Avant réhabilitation	Après réhabilitation
Ratio d'endettement (Annuité moyenne/masse quittancée annuelle (hors charges)) (en %)		

VI) IMPACT SOCIAL

Taux avec APL	
---------------	--

A) HORS APL	Loyer+Charges (€)		Variation moyenne (€)
Typologie	Avant réhabilitation	Après réhabilitation	
T I			
T II			
T III			
T IV			
T V			
T VI			
B) AVEC APL	Loyer+Charges (€)		Variation moyenne (€)
Typologie	Avant réhabilitation	Après réhabilitation	
T I			
T II			
T III			
T IV			
T V			
T VI			

VII) AUTRES ET COMMENTAIRES

A - Eligibilité Certificat d'économie d'énergie

B - Dégrèvement TFPB pour travaux d'économie d'énergie

B1 - Dégrèvement en %

B2 - Montant du dégrèvement en €