

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-13675-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

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 4 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

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

**BERCK SUR MER - Rue du Foïer Construction d'un béguinage de 14
maisons individuelles et de 27 logements collectifs
Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

Cette opération de construction de 27 logements collectifs et de 14 maisons individuelles est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 23 septembre 2022.

Par ailleurs, lors de sa séance en date du 26 juin 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité de cette opération.

II – PROJET

L'opération prévoit la construction de 27 logements collectifs locatifs sociaux répartis en deux bâtiments en R+2, comprenant respectivement 15 et 12 logements.

Elle inclut également la réalisation d'un béguinage de 14 logements destinés aux personnes âgées, ainsi que l'aménagement d'un parking sécurisé à la fois pour cette nouvelle opération mais également pour les trois résidences existantes situées rue du Foier. Par ailleurs, des points d'apport volontaire (PAV) seront mis en place et des liaisons douces seront créées pour traverser la parcelle.

Composition du béguinage

Le béguinage se compose de 14 logements répartis en deux rangées de maisons de plain-pied, disposées le long d'un espace central piéton et paysager.

L'implantation des habitations, parallèlement à la rue de la Plaine de l'Église permet une orientation Est-Ouest pour des logements dits "traversant" de type 3.

Afin de respecter les préconisations d'urbanisme relatives aux zones à fort aléa de remontée de nappe, les logements sont surélevés de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les accès piétons sont également rehaussés pour garantir une accessibilité conforme aux normes PMR.

Le béguinage est prévu en tant qu'espace sécurisé et clôturé, accessible par deux portillons piétons donnant sur la rue.

Les stationnements sont aménagés autour du site avec une place pour Personne à Mobilité réduite (PMR) située à moins de 30 mètres de chaque entrée de logement.

Composition des collectifs

Les 27 logements collectifs sont répartis sur deux résidences de deux bâtiments implantés en L sur la partie Est de l'opération, créant ainsi une transition entre la résidence de la rue Pierre Balavoine et le cœur d'îlot.

Le plancher bas du rez-de-chaussée est surélevé de 50 cm par rapport au terrain naturel et aux voiries environnantes.

Les résidences sont dotées d'ascenseurs garantissant l'accessibilité des logements.

Par ailleurs, une partie des places de stationnement est aménagée sous le bâtiment au rez-de-chaussée, permettant ainsi une meilleure intégration dans le projet global.

Composition des stationnements

Le projet prévoit la création de 80 places de stationnement, dont 14 sont dédiées aux logements du béguinage avec 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les 27 logements collectifs bénéficieront de 27 places de stationnement, incluant 1 place PMR.

De plus, 9 places seront mises à disposition des visiteurs, tandis que 31 places supplémentaires seront attribuées aux trois résidences existantes situées rue du Foier.

Par ailleurs, des locaux vélos seront intégrés aux constructions et implantés au niveau de la rue afin de faciliter leur accès et leur utilisation par les résidents (plan de masse et visuels 3D en annexe 1).

III - PRESENTATION DU SITE

L'aménagement se fera sur le quartier de la Plaine de l'Eglise, rue Pierre Balavoine, sur les parcelles cadastrales AS 171, 172, 175, 176, 178, et 179, situées en zone UD et appartenant à Pas-de-Calais Habitat.

Jusqu'en 2019, le site abritait la salle de sport Secrétin, qui a été démolie à la suite d'incendies.

Aujourd'hui, il s'agit d'un terrain en friche, non aménagé (cadastre en annexe 2).

Situé en cœur d'îlot, ce terrain est entouré :

- Au Nord par trois résidences en R+3 implantées le long de la rue du Foier ;
- A l'Est par une résidence en R+3 de Pas-de-Calais Habitat et le bassin de la Plaine de l'Eglise ;
- Au Sud par l'école publique du Foier bordée d'un passage piéton ;
- A l'Ouest par six logements individuels accolés en bande le long de la rue de la Plaine de l'Eglise.

Le site est classé en Zone d'Aléa Fort (débordement en surface) par remontée de nappe. Des préconisations d'urbanisme s'appliquent dans cette zone (plan extrait de Géo-ID en annexe 3) avec notamment :

- Interdiction de caves et de sous-sols ;
- Niveau du 1er plancher habitable à planter au-dessus du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement rehaussé de 0,50m par rapport à ce niveau.

IV - MAITRISE D'OEUVRE

La maîtrise d'œuvre de cette opération a été confiée au cabinet LES ATELIERS D'ARCHITECTURE DELANNOY ET ASSOCIES, à la suite d'une consultation conforme aux dispositions du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif à la commande publique et au règlement intérieur des achats de Pas-de-Calais habitat.

V - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

Le financement retenu est de 5 PLAI et de 9 PLUS pour le béguinage et de 9 PLAI et de 18 PLUS pour les collectifs.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 7 647 836 € TTC (annexe 4).

VI – PLANNING PREVISIONNEL D'INTERVENTION

Décembre 2024 : Dépôt du permis de construire.

Juillet 2025 : Consultation des entreprises

Septembre 2025 : Notification des marchés et démarrage des travaux délai 16 mois

Juillet 2027 : Réception

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1: Plan de masse et visuels

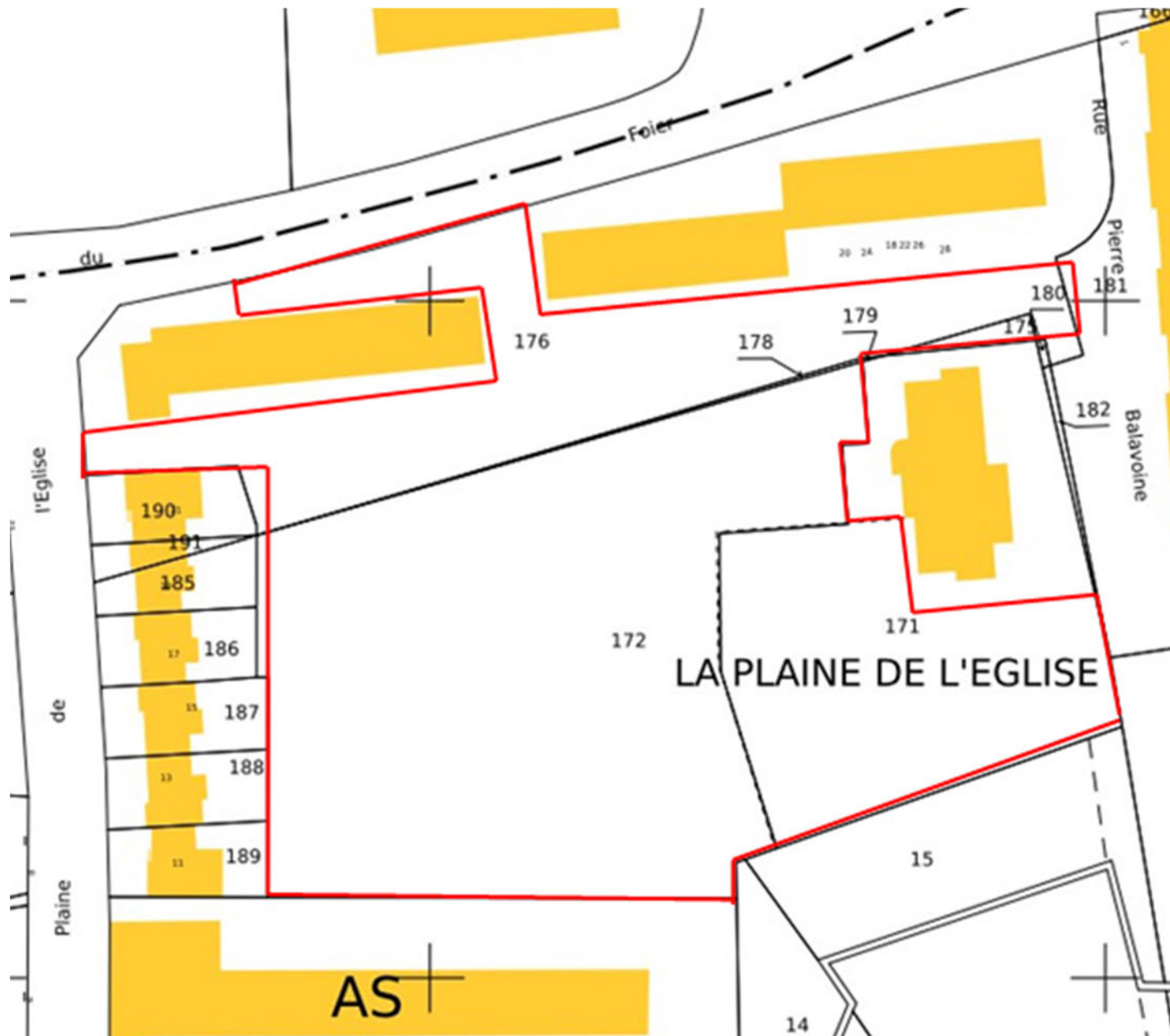








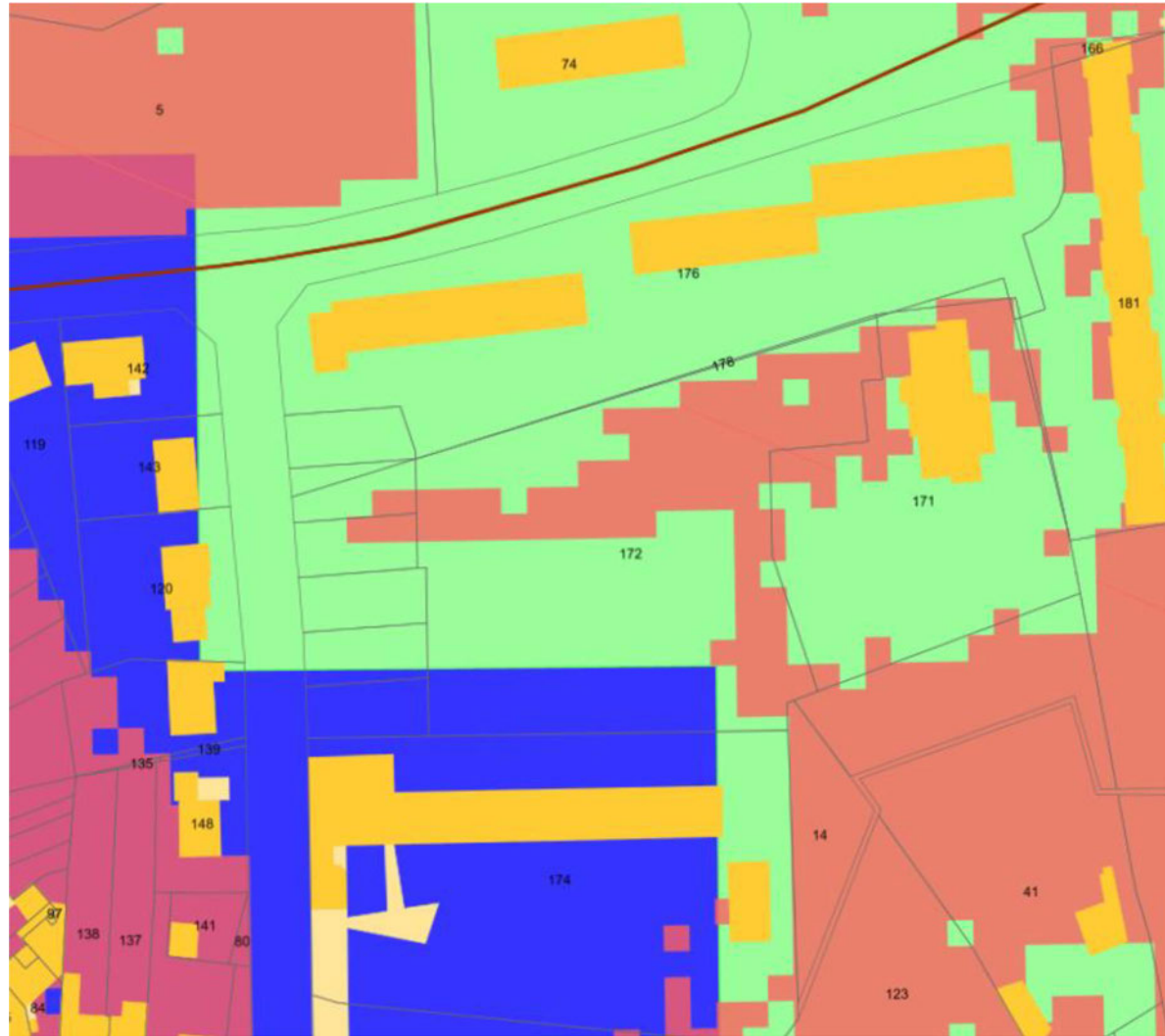
Annexe 2 : plan de cadastre



Annexe 3: Plan Géo-IDE

Le site est classé en Zone d'Aléa Fort (débordement en surface) par remontée de nappe (cf extrait carte ci-dessous). Des préconisations d'urbanisme s'appliquent dans cette zone avec notamment (Plan extrait de Géo-ID en annexe 2) :

- Interdiction de caves et sous-sols
- Niveau du 1er plancher habitable à implanter au-dessus du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement rehaussé de 0,50m par rapport à ce niveau.



[Contrôle des données \(tests d'équilibres et erreurs\)](#)

Nb de test d'équilibre

2

Nb de tests d'erreurs

3

Description du projet

BERCK-Rue du Foier-14 lgt béguinage+27 collectifs -
PROJET_DEVT_2023_00545 - S02

10/02/25

Libellé simulation	Berck - Rue du Foier -14 béguinages et 27 collectifs				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00545	S02	Code Opération Investissement	SZ2308853	
Libellé projet	BERCK-Rue du Foier-14 lgt béguinage+27 collectif		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Matthieu SLOWIK	
Commune & EPCI	Berck	CC Opale Sud	Nombre de logements	41	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Collectif		Nombre de garages ou parkings	74	
Performance Thermique	RE 2020		Surfaces Habitables	2 938	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/01/26	01/08/27	18 mois	Surfaces Utiles	3 017
Niveau de décision / Périmètre du programme	1 - Etude		NR	Date de validation Bureau	NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	27	14	0	0	0	41
Surfaces Habitables	1 978	960	0	0	0	2 938
Surfaces Utiles	2 023	995	0	0	0	3 017
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,81	5,04			14,05	
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	4 728 486	2 325 436	0	0	0	7 053 923
Prix de revient TTC Lasmé	5 195 956	2 451 880	0	0	0	7 647 836
Prix de revient HT par logement	175 129	166 103	0	0	0	172 047
Prix de revient TTC Lasmé par logement	192 443	175 134	0	0	0	186 533
Prix de revient HT par m² SH	2 391	2 422	0	0	0	2 401
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 627	2 554	0	0	0	2 603
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	4 572 441	2 001 874	0	0		6 574 316
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	4 572 441	2 001 874	0	0	0	6 574 316
Subventions d'Etat	0	155 780	0	0	0	155 780
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	155 780	0	0	0	155 780
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	623 515	294 226	0	0	0	917 740
Total des fonds propres	623 515	294 226	0	0	0	917 740
Total des financements	5 195 956	2 451 880	0	0	0	7 647 836
III) Plan de financement en %						
Emprunts	88%	82%	0%	0%	0%	86%
Subventions	0%	6%	0%	0%	0%	2%
Fonds propres	12%	12%	0%	0%	0%	12%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-31 042	-29 686	14 088	35 808	-29 787	-30 849
Autofinancement cumulé	-116 416	-298 042	-368 248	-243 986	-419 219	-882 474
Valorisation de la vente (à l'année)						1 142 614
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-116 416	-298 042	-368 248	-243 986	-419 219	260 139
Variation de trésorerie annuelle	-31 042	-29 686	14 088	7 323	-86 935	-43 742
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-116 416	-298 042	-368 248	-272 471	-504 851	-981 000
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						161 614
Total CA net (cumul)	1 121 547	2 370 165	5 270 799	6 951 275	8 806 656	13 116 845
Autofinancement (cumul)	-10%	-13%	-7%	-4%	-5%	-7%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-10%	-13%	-7%	-4%	-5%	2,1%
Annuités des emprunts	1 240 239	2 490 781	5 028 937	6 320 218	7 712 206	10 893 053
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	111%	105%	95%	91%	88%	83%
EBE	220 021	226 752	276 014	298 662	257 511	306 098

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	1 058 614	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	102%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,90%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,72%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,37%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	3,96%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,78%