

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250627-16364-DE-1-1  
Date de télétransmission : 01/07/2025  
Date de réception préfecture : 01/07/2025

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 27 JUIN 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Madame ROSSIGNOL.

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

#### **SAINS EN GOHELLE - Bois aux oiseaux Maison des associations Faisabilité**

---

Direction du territoire Artois-gohelle  
Rapporteur : M. [REDACTED] e

---

#### **I - CONTEXTE**

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 6 ha situé à Sains-en-Gohelle (annexe 1), initialement destiné à la construction d'un collectif. Le projet a cependant été abandonné du fait de la qualité du sous-sol.

Ce site, appelé « bois aux oiseaux » du fait de la présence d'une végétation importante, est un ancien terril plat no 65A. Il est situé au bout du boulevard du Général De Gaulle, cadastré : AH 1896,1043, 1732, 1040, 1732, 1040, 761 et se trouve à proximité immédiate d'un cavalier, de la cité n°10 et à la limite de la ville de Bully-les-Mines.

Actuellement, 20 000m<sup>2</sup> sont occupés sur une partie plate dotée d'une végétation moins dense. Cette surface se compose de cheminements, d'espaces partagés (parcours pédagogique, tables, composteurs, ...) et de parcelles individuelles cultivables (annexe 2).

## II – PROJET

Le projet consiste à valoriser ce site et d'en permettre l'accès prioritairement aux locataires de l'Office et en second lieu, si nécessaire, à la population dépourvue de jardin sur la commune de Sains-en-Gohelle et aux alentours. La « pièce verte supplémentaire » que revendique le projet politique de l'Office à travers la volonté des administrateurs de reconquête des espaces extérieurs.

L'objectif de l'Office n'est pas de mettre chacune des parcelles en location mais de contribuer à la constitution d'une association locale qui aurait la charge gérer la location des jardins. L'objectif est d'aller bien au-delà d'une simple association de jardins familiaux et de faire de cet espace un lieu de vie et de socialisation complémentaire pour celles et ceux qui habitent nos logements : jardins nourriciers, jardins récréatifs, jardin partagé à destination des écoles et centres aérés.

Afin que le site soit investi toute l'année et accueille des activités qui dépassent celles strictement liées aux jardins, il est proposé la construction d'une maison de l'association, sur le modèle de ce qui existe dans les colonies de « *Schrebergarten* » allemands, tels qu'ils ont été visités par une délégation de la Commission patrimoine de l'Office en 2024 à Cologne.

Le projet de maison de l'association se compose de 60 m<sup>2</sup> fermés et de 42 m<sup>2</sup> de terrasse couverte (annexes 3 & 4). L'objectif est de disposer de la maison dans les meilleurs délais afin que les locataires volontaires – mobilisés depuis 18 mois dans le cadre d'activité en extérieur – puissent poursuivre le projet pendant la période hivernale. Le la sorte, le décollage du projet pourrait intervenir au printemps 2026.

## III – PLAN DE FINANCEMENT

Le modèle économique est basé sur une redevance annuelle payée par l'association à hauteur de 15 000 euros. Comme il est bien évident que les seules adhésions à l'association et les seules locations des jardins (de l'ordre de 2 500 à 3 000 euros annuel) ne sauraient couvrir le montant de la redevance à payer à l'Office, le « business model » prévoit l'organisation d'une guinguette dans la maison de l'association sous la responsabilité de cette dernière (bar associatif), l'organisation d'évènements (fête du printemps, fête de la musique, privatisation, ...) sachant que des subventions sont bien sûr toujours envisageables. Il s'agit d'un projet innovant pour l'Office qui, s'il s'avère positif, pourra être reproduit.

Le coût estimatif global des travaux, comprenant les jardins partagés et tous les frais inhérents ainsi que la construction du pavillon, s'élève à 222 000 € TTC. (Annexe 5).

\*\*\*\*\*

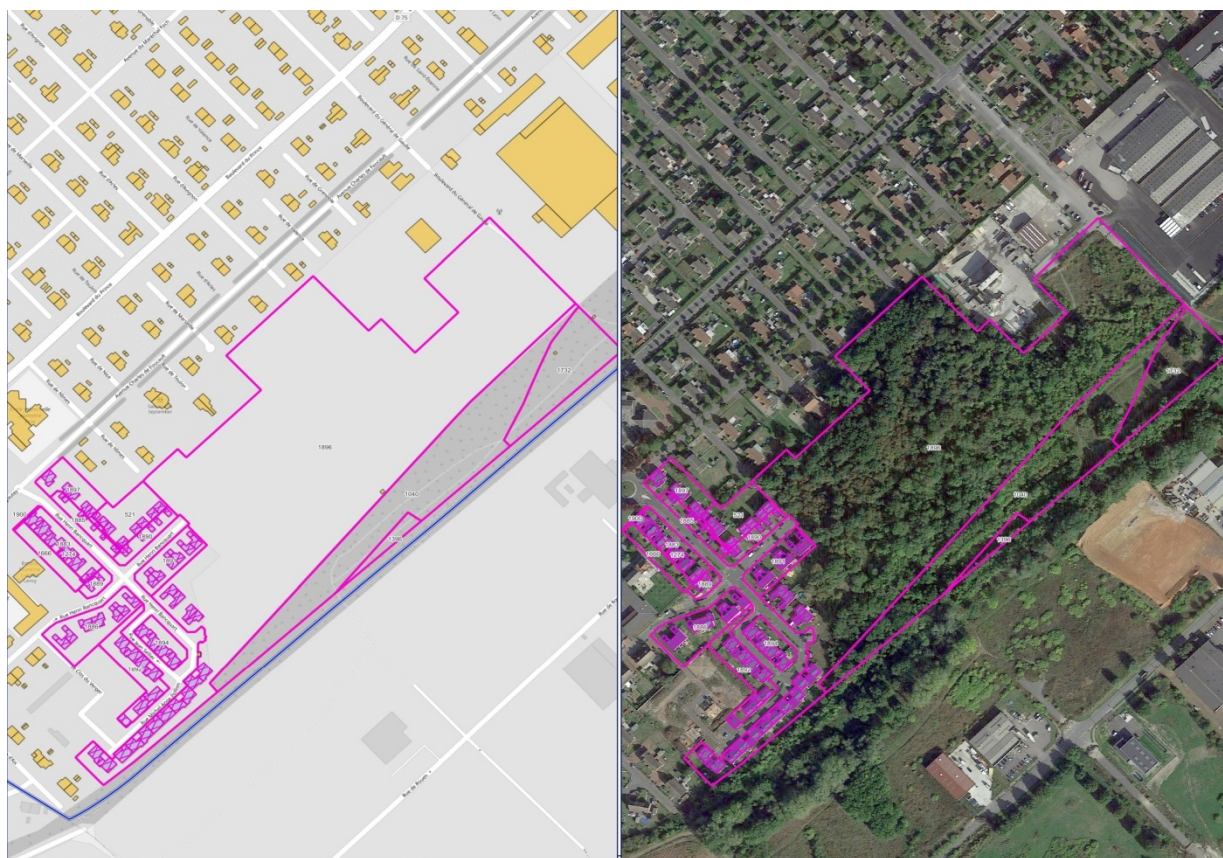
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ 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

### Cadastre et vue satellite



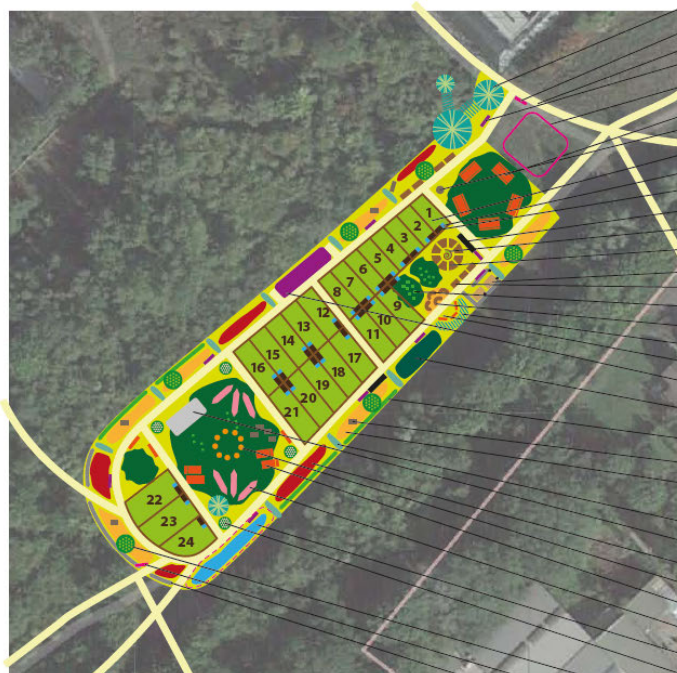
## ANNEXE 2

### Plan d'aménagement



Sains en Gohelle / Pas de Calais Habitat / L'île aux Oiseaux

Proposition de plan d'aménagement à conforter en concertation / Avril 2024



DocuSigned by:

*vincent Punt*

39ACE2E6AFAB470...

- Cabanes et tunnels en saule vivant
- Panneau d'information général
- Cheminements
- Parcours pédagogique en 7 panneaux
- Maison des associations
- Tables de banquet
- BBQ
- Parcelles individuelles
- Cuve de récupération des eaux de pluie
- Cabanon à outil
- Composteurs collectifs
- Spirale d'aromatiques
- Héneagonne / bacs de culture
- Tas de bois mort et gîtes à Hérisson
- Bacs de culture surélevés accès PMR
- Nichoirs
- Buttes de production potagère en fer à cheval
- Tunnel en saule vivant
- Banc
- Serre collective
- Pépinière collective
- Haie champêtre
- Observatoires à insectes
- Alternance de zones de prairies fleuries, fauchage tardif, fleurs à couper en bulbes, culture de céréales à faucher
- Haie tressée en saule vivant
- Espace scénique
- Petits fruits rouges
- Ronde de sièges en rondins de bois
- Mobilier détente en palettes recyclées
- Hamacs
- Zone humide -noue- et sa clôture en ganivelle
- Arbuste à fleurs espèces locales
- Fruitières basse tige
- Panneau d'information général
- Haie sèche



## ANNEXE 3

### Image d'insertion



  
SYLVAIN-PIERRE-JEAN

SARL Sylvain-Pierre-Jean  
1 Rue Pierre Bérigny 241 - 1er étage  
33000 AUBERJOUR  
t : 05 22 15 80 91  
M : agence@sylvainpierrejean.com

**Local pour les jardins partagés**  
Bois aux oiseaux à Saint-ém-Gohelle  
Maîtrise d'ouvrage : Pas-de-Calais habitat

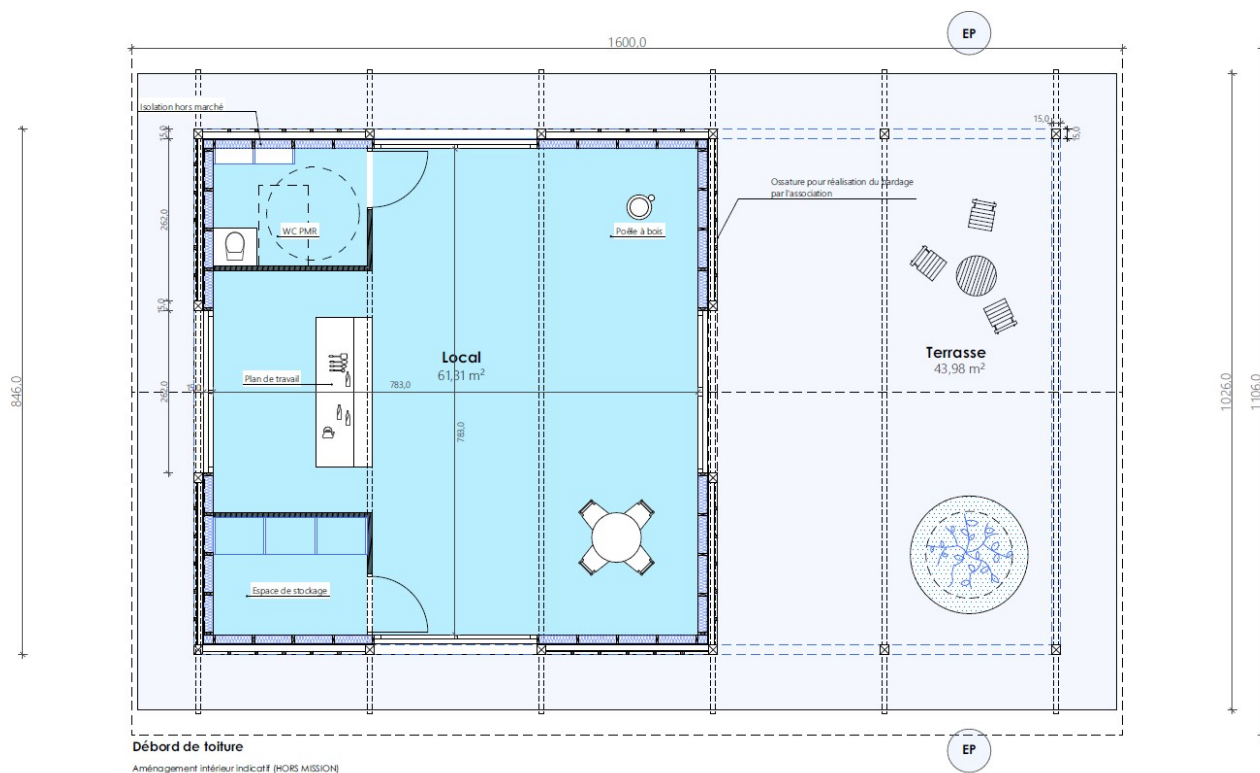
PC6 Insertion



Phase: Permis de construire  
Date: Mai 2015

## ANNEXE 4

### Plan intérieur du projet



# ANNEXE 5

Tableau des hypothèses du projet "spécifique"			
I-1) Caractéristiques du projet	Données & Montants	V) Prix de revient	Données & Montants
Nom : projet/Adresse/Commune	Sains en Gohelle - Bois aux oiseaux, maison associative	Prix de revient foncier TTC	0
Type de structure	7-Autres (champ transparence intégrale) (AUT1)	Prix de revient bâtiment TTC	190 000
Date de la simulation	11/06/25	Prix de revient honoraires TTC	0
Année OS	2025	Conduite d'opération	0
Année MES	2025	Aléas et révisions	0
Type d'intervention (Développement/Patrimoine existant)	Développement	Prix de revient total TTC (hors préfinancement)	190 000
<b>I-2) Règles des renouvellement de composants</b>		Préfinancement	0
Composant 1 durée	25	Taux de préfinancement	0,00%
Composant 2 durée	30	Prix de revient total (avec préfinancement)	190 000
Composant structure durée	35	Prix de revient total (avec préfi.) / m² Surfaces totales	2 375
Composant 1 part	7,30%	<b>VI) Plan de financement &amp; Trésorerie</b>	
Composant 2 part	16,40%	Taux du livret A à LT année 2024-2025 & Rém trésorerie	2,00%
Composant structure part	76,30%	Emprunt PLAI	0
Composant 1 part renouvelée	37,00%	Emprunt PLUS	
Composant 2 part renouvelée	37,00%	Emprunt PLS	
Composant structure part renouvelée	3,00%	Emprunt Phare	0
Durée de financement emprunts composants	20	Durée emprunt Phare	30
Taux de financement emprunts composants	2,60%	Emprunt Pam (ou autre CDC patrimoine)	
<b>II) Redevance</b>		Durée emprunt Pam	30
Redevance en année pleine (année de MES)	15 410	Emprunt Eco Prêt	0
Durée initiale du bail	40	Durée emprunt Eco Prêt	30
<b>III) Charges &amp; Produits (Ressources)</b>		Emprunt action logement (NPNRLU)	0
Année de base des coûts de gestion & maintenance (Pdch-D)	2022	Autre emprunt (Marché/Taux fixe)	190 000
Coût de gestion part variable (Assurance incluse)	301,00	Durée emprunt marché/Taux fixe	30
Coût de gestion part fixe (en l par an)	2 308,00	Taux emprunt marché/Taux fixe	4,00%
Taux d'évolution du coût de gestion	2,10%	Diff amt emprunt marché/Taux fixe	0
Maintenance (GR et entretien courant)	445	Subvention Etat	
Taux d'évolution des charges de maintenance	2,10%	Subvention EPCI	
Année de base TFPB	2023	Subvention Anru	
Montant TFPB (l/m² SH estimée ville du projet)	10,00	Subvention CARSAT	
Montant TFPB (l/an)	800	Subvention Département 62	
Taux d'évolution TFPB	2,80%	Subvention Région	
Durée d'exonération TFPB (an)	0	Subvention Feder	
Montant des dégrèvements de TFPB (FP dans le PF)	0	Subventions autres	0
Montant des CEE (FP dans le PF)	0	Type subventions autres (libellé)	Autres
<b>IV) Typologie</b>		Total montants des subventions	0
Total des surfaces habitables des logements	0	Fonds Propres rémunérés (retour)	0
Total des surfaces pour les locaux communs	80	Durée d'amortissement des fonds propres (années)	25
Total des surfaces (habitables + locaux communs=SP)	80	Taux de rémunération des Fonds Propres	2,00%
Surface habitable moyenne par logement	0,00	Fonds Propres non rémunérés (CEE, dégrèvement)	0
Nombre de logements-Foyers	1	Autres Fonds Propres non rémunérés	
		Total des Fonds propres (rémunérés et non rémunérés)	0
Nb d'unités logements (équivalents logements)	0,33	Contrôle Balance Pr/Fin	0
Surface moyenne par logement (médiane DIS PDCH R2022)	76,20	Coefficient de marge (Cas ou projet hors champ)	0%
Prorata surface	0,00	Taux d'actualisation	2,00%

## Montant des mensualités

Type horizon période	Périodes	Redevance
		2,00%
<b>Budget</b>	2 025	<b>15 208</b>
	2 026	15 302
	2 027	15 397
	2 028	15 495
	2 029	15 594
	2 030	15 696
	2 031	15 800
	2 032	15 907
	2 033	16 015
<b>Fin PMT</b>	2 034	16 127
	2 035	16 240
	2 036	16 357
	2 037	16 476
	2 038	16 597
	2 039	16 721
	2 040	16 849
	2 041	16 978
	2 042	17 111
	2 043	17 247
	2 044	17 386
	2 045	17 528
	2 046	17 673
	2 047	17 822
	2 048	17 974
<b>25 ans</b>	2 049	<b>18 129</b>
	2 050	18 288
	2 051	18 450
	2 052	18 616
	2 053	18 786
<b>30 ans</b>	2 054	<b>18 960</b>