

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250627-15595-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.

**AVION - Rue Emile Zola et Martin Dugard Construction de 34 logements  
individuels et de 12 logements intermédiaires  
Faisabilité**

---

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

---

#### **I- CONTEXTE**

Cette opération de construction de 12 logements intermédiaire et de 34 logements individuels situés rue Emile Zola et rue Martin Dugard sur la commune d'Avion s'inscrit dans le cadre de la convention du Plan de Renouvellement Urbain de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin signée le 4 avril 2019.

#### **II – TERRAIN**

Le projet de construction de ces 46 logements se situe sur l'emprise foncière libérée par la démolition des bâtiments Résédas, Glycines, Tournesols et Seringas.

La surface totale du terrain est de 9 682 m<sup>2</sup> et est reprise au cadastre sous les références suivantes : AY56, AY57, AY205, AY272, AY275, AY279, AY366, AY522 et AY531.

Les macros lots n°2 (2 058 m<sup>2</sup>), n°4 (4 474 m<sup>2</sup>) et n°6 (3 150 m<sup>2</sup>) sont situés au sud du quartier Avion République.

Ils sont délimités par les rues Paul Eluard, Emile Zola, Martin Dugard et Jean Jaurès.

### **III – MAITRISE D'OEUVRE**

La maîtrise d'œuvre de cette opération a été notifiée le 04 décembre 2024 au CA CONCEPT ARCHI représenté par Monsieur Laurent VAN DER DORPE mandataire du groupement, basé à Villeneuve-d'Ascq, 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.

### **IV- PROJET**

Le projet d'aménagement prévoit la construction de 46 logements dans le Quartier de la République répartis en 12 logements intermédiaires et 34 logements individuels sur 3 macros lots.

Conformément à l'avenant n°2 de la Convention NPNRU de la CALL, le projet se compose des typologies suivantes :

- 5 logements T5 avec une surface habitable moyenne de 99,19 m<sup>2</sup> ;
- 25 logements T4 avec une surface habitable moyenne de 86,5 m<sup>2</sup> ;
- 10 logements T3 dont 6 intermédiaires, avec une surface habitable moyenne de 66 m<sup>2</sup> ;
- 6 logements T2 intermédiaires avec une surface habitable moyenne de 53,34 m<sup>2</sup>.

Pour les logements individuels et intermédiaires en rez-de-chaussée des macros lots 2 et 4, un garage et une place de stationnement sont inclus.

Le macro lot 6 sera doté d'un parking visiteur de 26 places.

Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif : jardin en rez-de-chaussée, balcon ou terrasse pour les étages.

Les plans de masse et les plans des logements sont disponibles en annexes 1 et 2.

La typologie a été étudiée en accord avec les services commerciaux de Pas-de-Calais habitat et la mairie d'Avion.

Le projet sera conforme à la réglementation énergétique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire soit la réglementation énergétique 2020 (seuil 2025).

### **V - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL**

Le prix de revient prévisionnel est estimé à 9 866 142 € TTC (214 481 € /logement).

Le financement prévu est de 30 PLUS et 16 PLAI et sera réalisé suivant le bilan financier repris sur la simulation financière jointe en annexe 3.

Avec la participation des acteurs suivants :

- ANRU : 88 200 €
- EPCI : 180 000 €

## **VI - PLANNING PREVISIONNEL**

Juin 2025	: Dépôt de permis de construire
Octobre 2025	: Appel d'offres des entreprises
Février 2026	: Attribution des entreprises
Mars 2026	: Démarrage des travaux (en coordination avec les phases VRD)
Juin 2027	: Livraison des 46 logements

\*\*\*\*\*

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 n°1

## VOIE VERTE

36 pl.

### Bassins naturels plantés (dépression 40cm)

## Zone de rencontre des chiens

Rue

Zola

Rue

PARVIS

Rule

Jan

01

## Macro Lot 2

Macro 1 of 4

## Macro Lot 6

26 pl visiteurs

R

Paul

Elu

16 pl

—



0      5      10      2

maitre d'oeuvre :

maltre d'ouvrage



concept archi® - sarl d'architecture

12bis, Avenue de la Créativité (Parc des Moulins II)  
CS 90361  
F - 59669 Villeneuve d'Ascq Cedex  
T : +33 (0)3.20.72.72.72 |  
[www.concept-archi.com](http://www.concept-archi.com) | [contact@concept-archi.com](mailto:contact@concept-archi.com)



indice :	date :	modifications
----------	--------	---------------

Fichier : I:\PAS-DE-CALAIS-HABITAT\24-12-PCH\_05\_AVION\_Quartier de la Republique\CAD FILES\2D\APS\APS\_Master\_Plan\_V3.dwg  
Imprimé le : 14 avril 2025 à 14:26

projet :

**Ville de AVION**  
Quartier de la République  
46 logements individuels & intermédiaire

titre du plan :

### Plan de Masse Rez de Chaussée

dossier : 24-12-PCH-05

date : 13.04.2025

echelle : 1/400 éme

dessiné : L.VDD

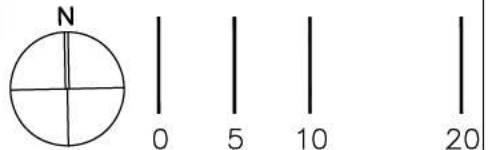
plan n° :	stade :
-----------	---------

# APS





Plan de rmasse

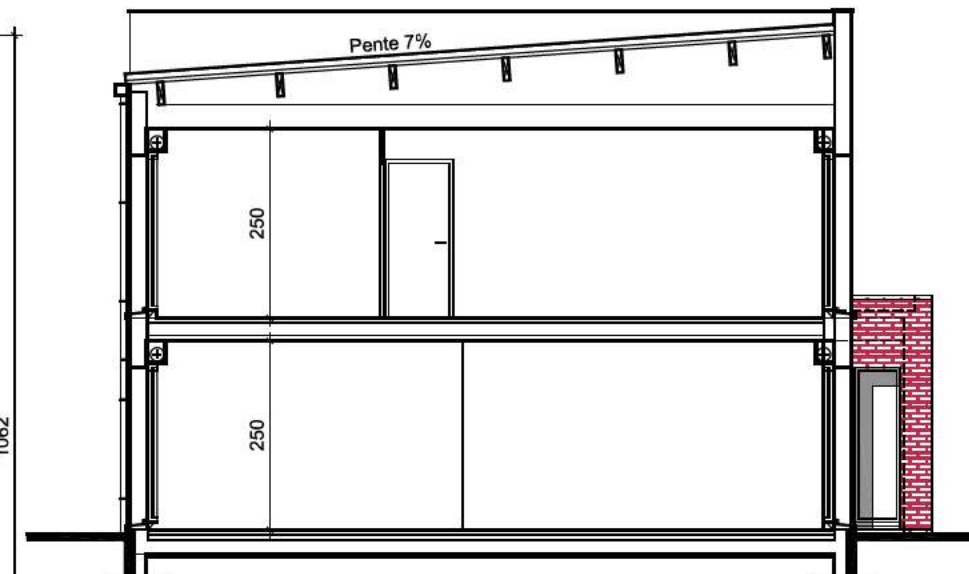
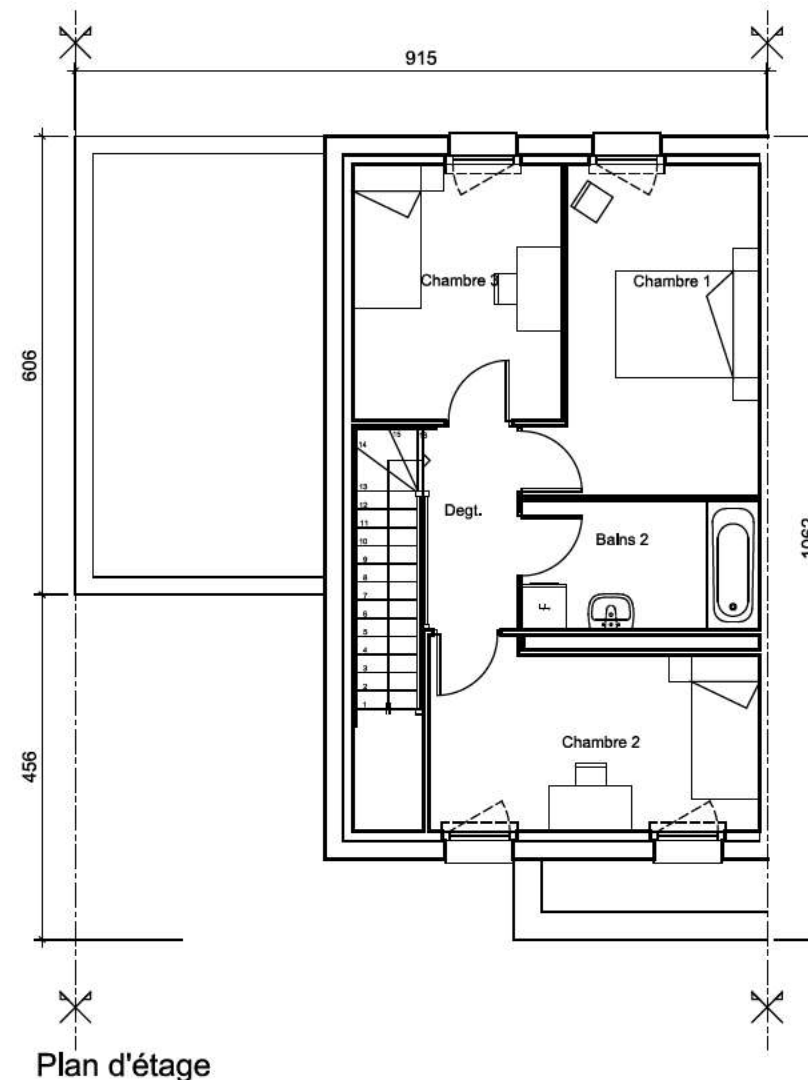
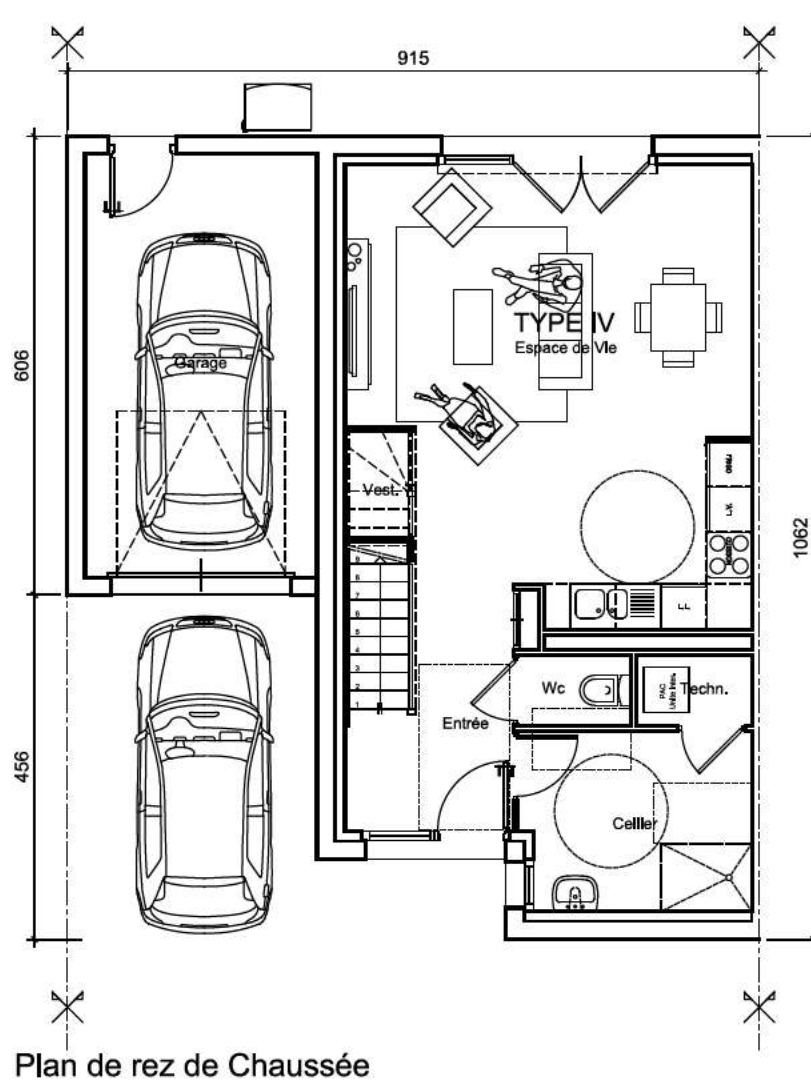




# Annexe n°2

Façade rue

Façade jardin



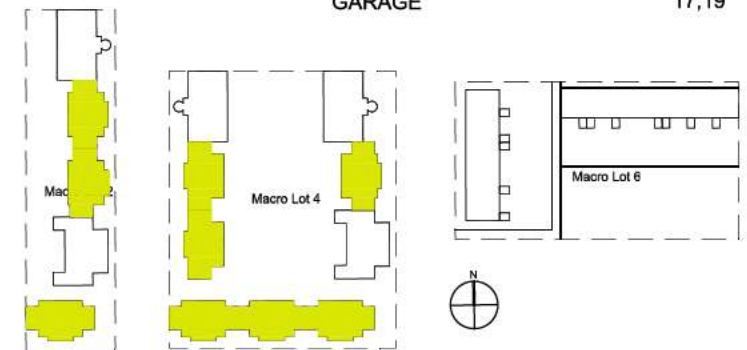
## LEGENDE

- 1 - Maçonnerie brique rouge/orangée
- 2 - Enduit gris clair
- 3 - Menuiseries PVC gris anthracite
- 4 - Menuiseries Acier gris anthracite
- 5 - Bac acier gris anthracite

## TYPE IV Garage

	HABITABLES	UTILES
ESPACE DE VIE	29,63	
ENTREE	5,82	
WC	1,39	
CELLIER	7,17	
DEGT	3,36	
BAINS	5,38	
CH.1	11,78	
CH.2	10,52	
CH.3	9,39	
VEST.	1,18	
Pl. Techn.	1,42	

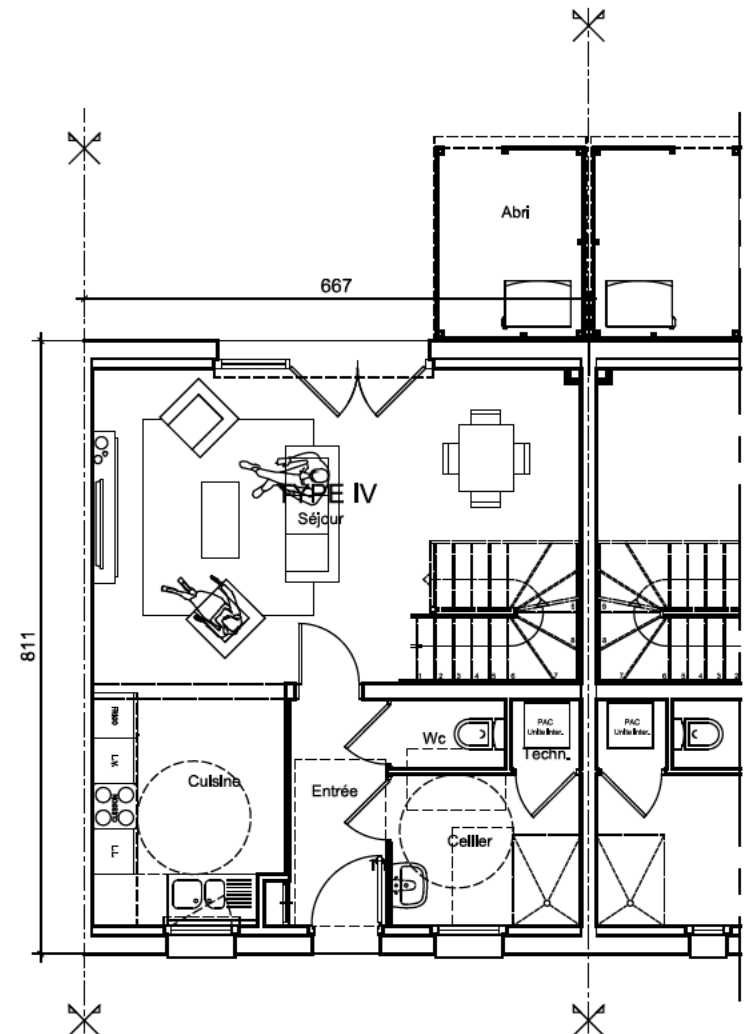
TOTAL GARAGE	87,04	17,19
--------------	-------	-------



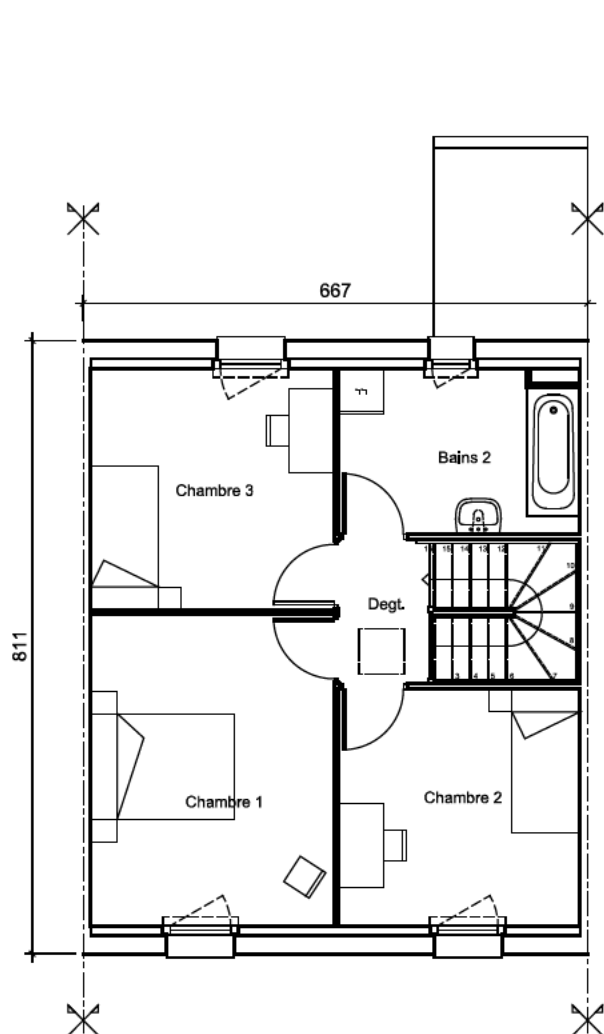


Façade rue

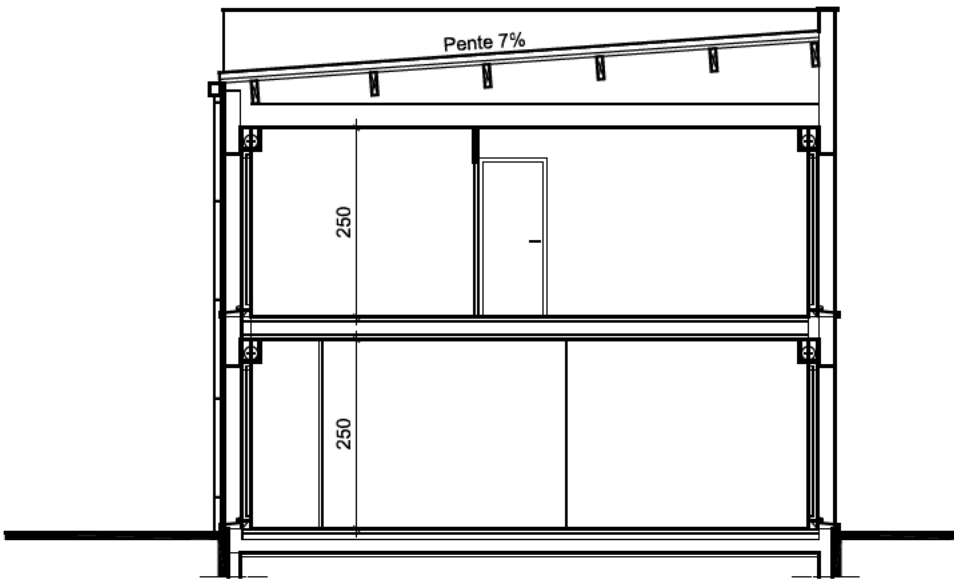
Façade jardin



Plan de rez de Chaussée



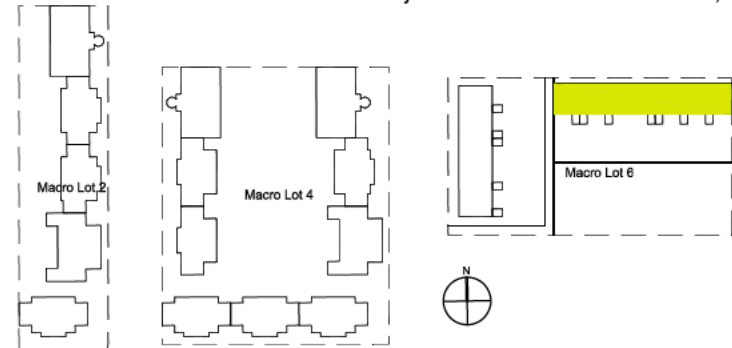
Plan d'étage

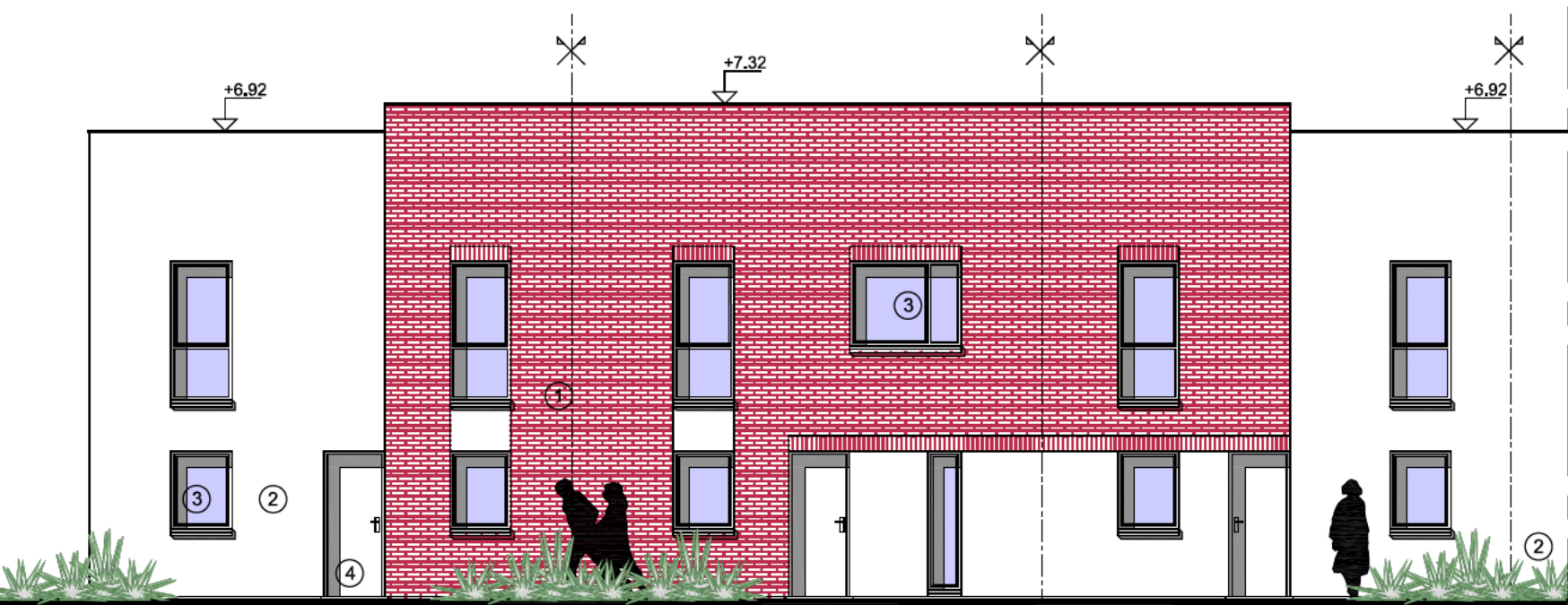


Coupe de principe

- LEGENDE**
- 1 - Maçonnerie brique rouge/orangée
  - 2 - Enduit gris clair
  - 3 - Menuiseries PVC gris anthracite
  - 4 - Menuiseries Acier gris anthracite
  - 5 - Bac acier gris anthracite

TYPE IV		
	HABITABLES	UTILES
SEJOUR	24,26	
CUISINE	7,94	
ENTREE	3,90	
WC	1,40	
CELLIER	5,01	
DEGT	2,27	
BAINS	6,83	
CH.1	13,29	
CH.2	10,01	
CH.3	10,27	
Pl. Techn.	0,86	
TOTAL	86,04	
Abri jardin		4,74

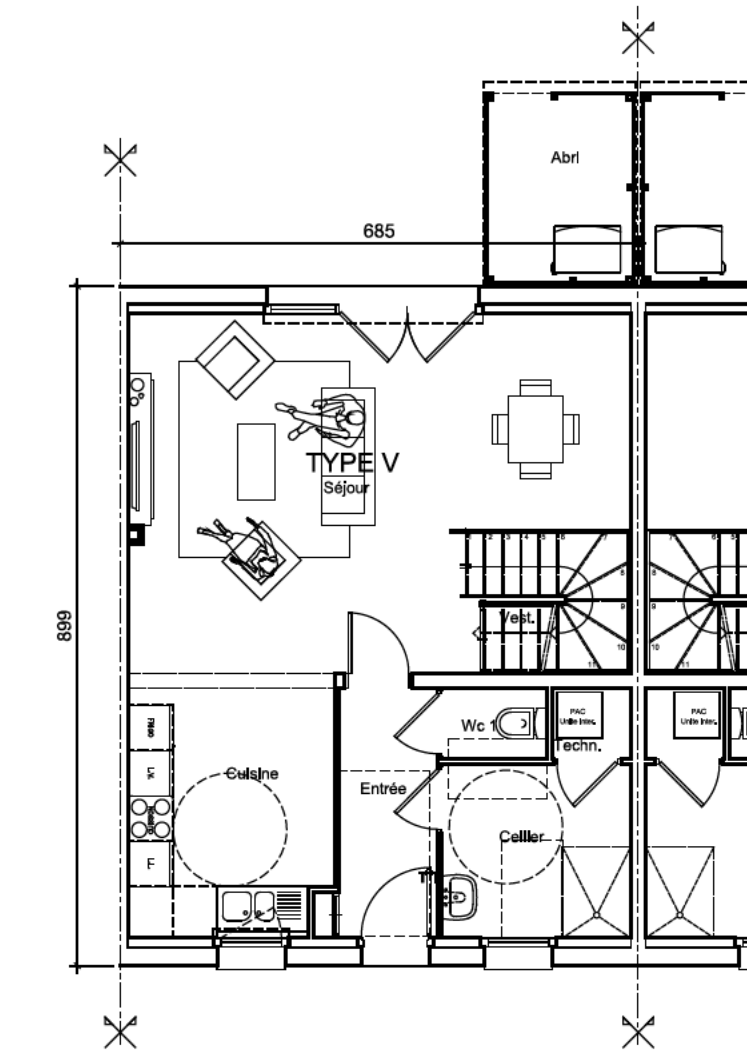




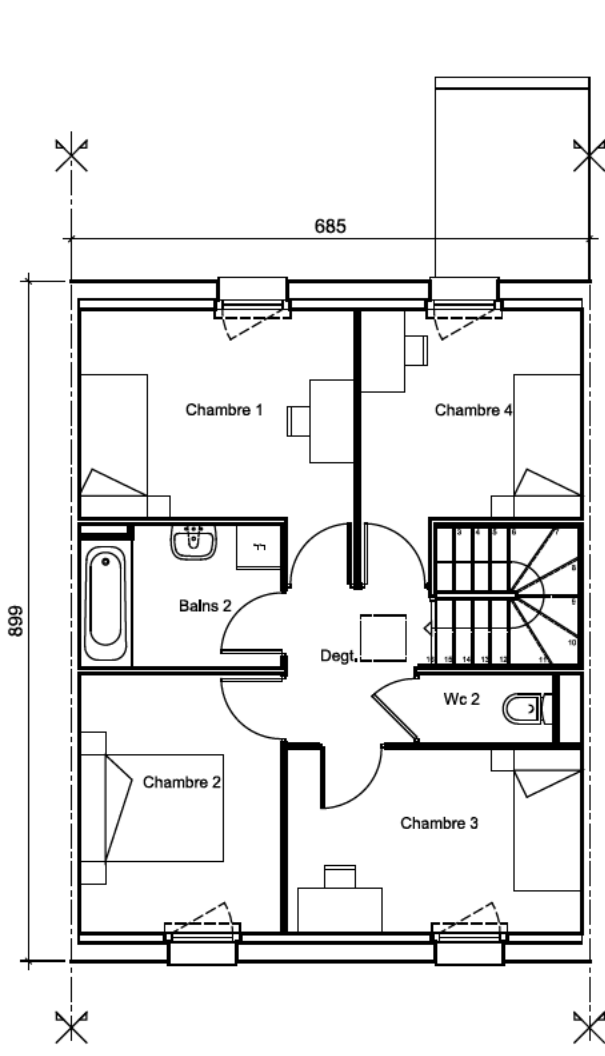
Façade rue



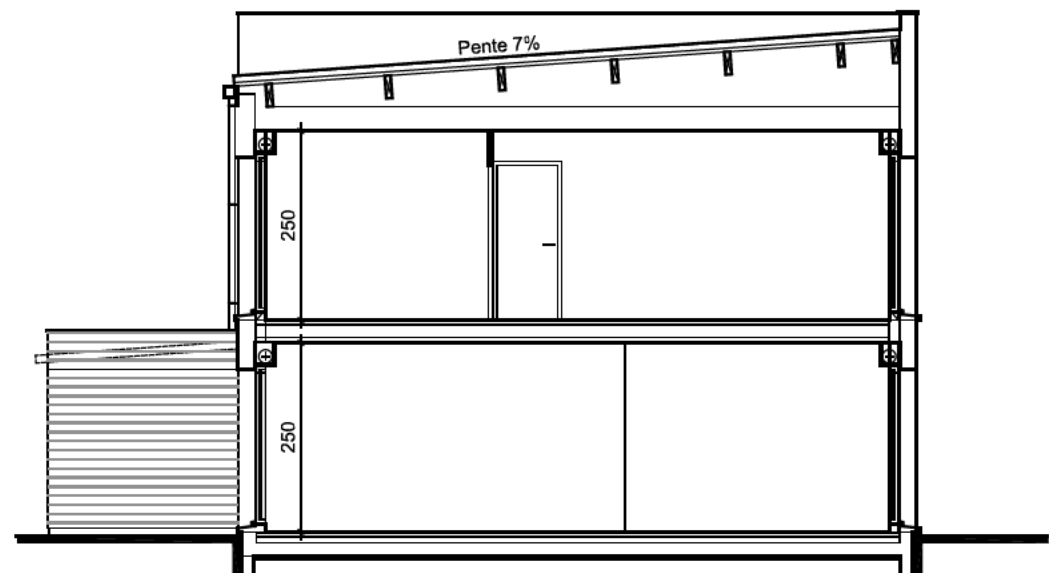
Façade jardin



Plan de rez de Chaussée



Plan d'étage

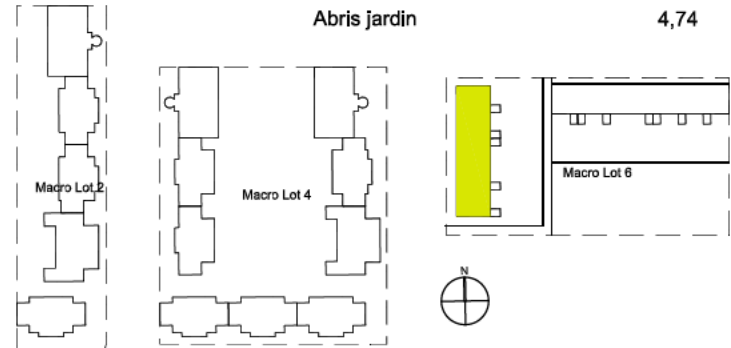


Coupe de principe

**LEGENDE**

- 1 - Maçonnerie brique rouge/orangée
- 2 - Enduit gris clair
- 3 - Menuiseries PVC gris anthracite
- 4 - Menuiseries Acier gris anthracite
- 5 - Bac acier gris anthracite

TYPE V	
HABITABLES	UTILES
SEJOUR	27,60
CUISINE	9,34
ENTREE	4,29
WC 1	1,30
CELLIER	5,77
DEGT	3,56
BAINS	4,97
CH.1	11,04
CH.2	9,19
CH.3	9,60
CH.4	9,04
WC 2	1,66
Pl. Techn.	0,96
Vest.	0,87
<b>TOTAL</b>	<b>99,19</b>
Abris jardin	4,74

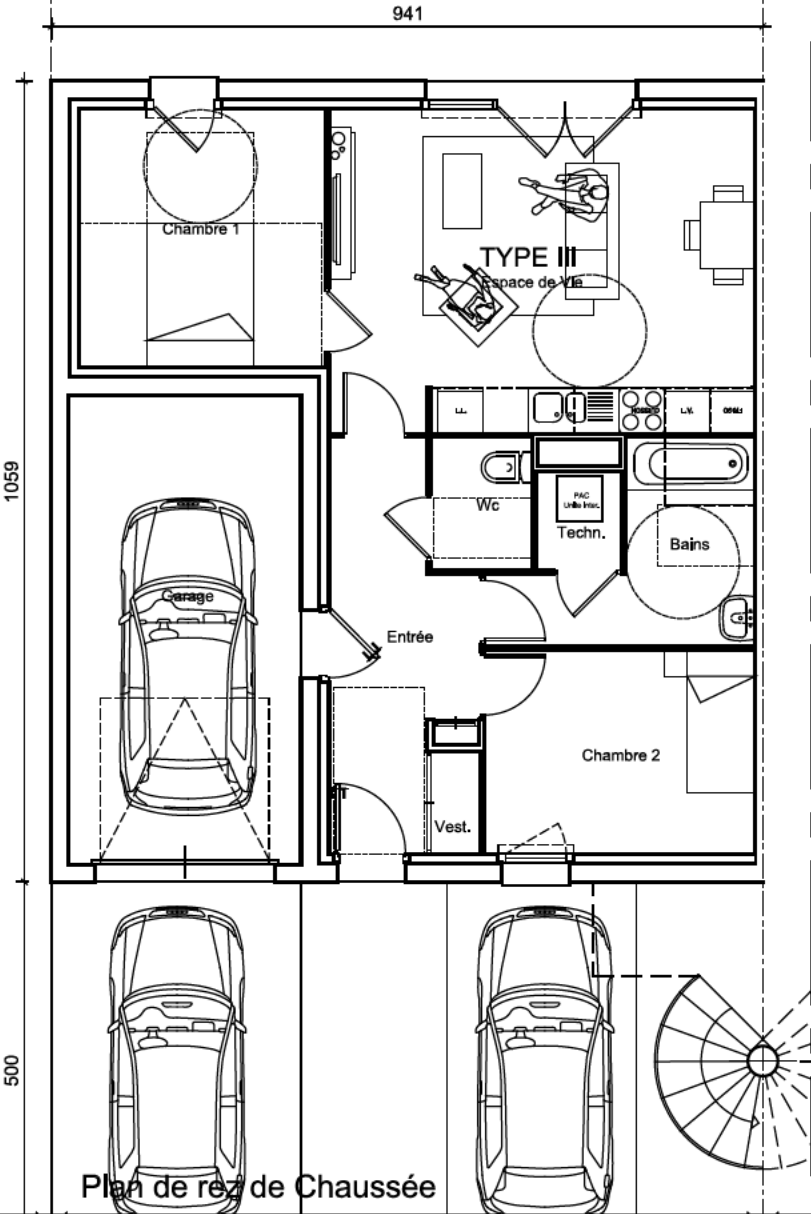




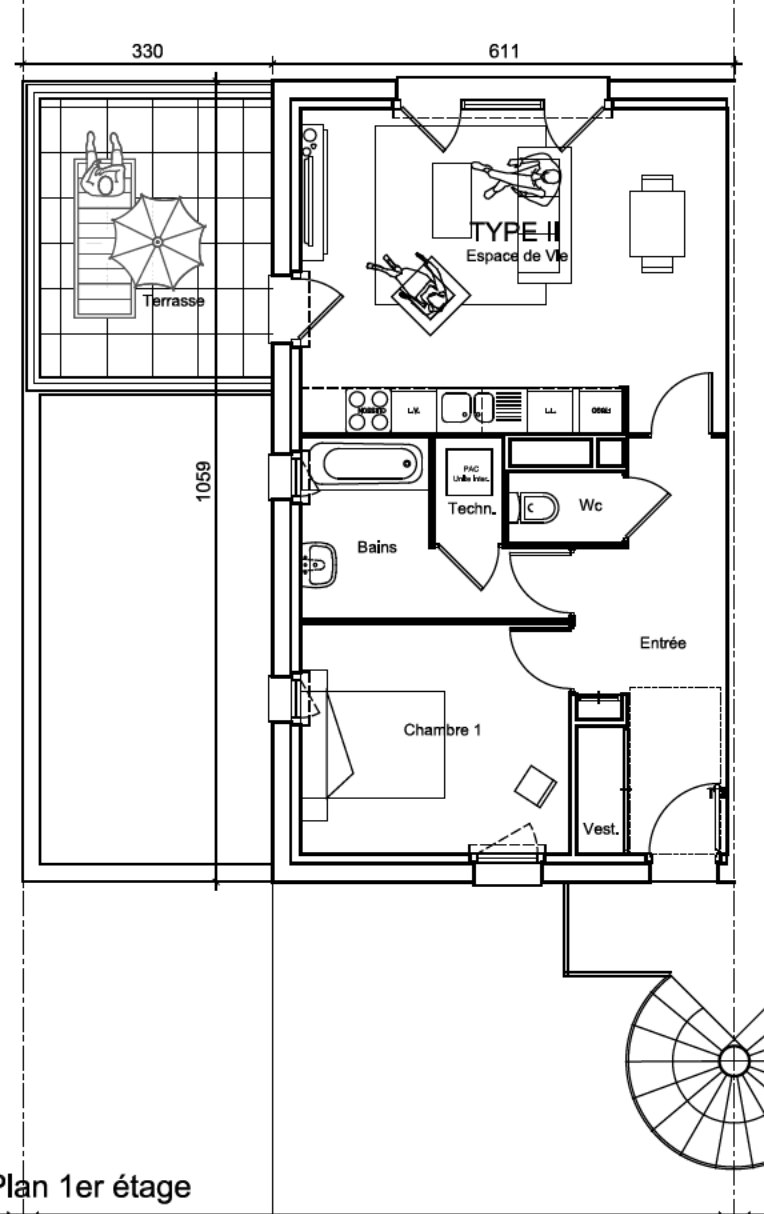


Façade rue

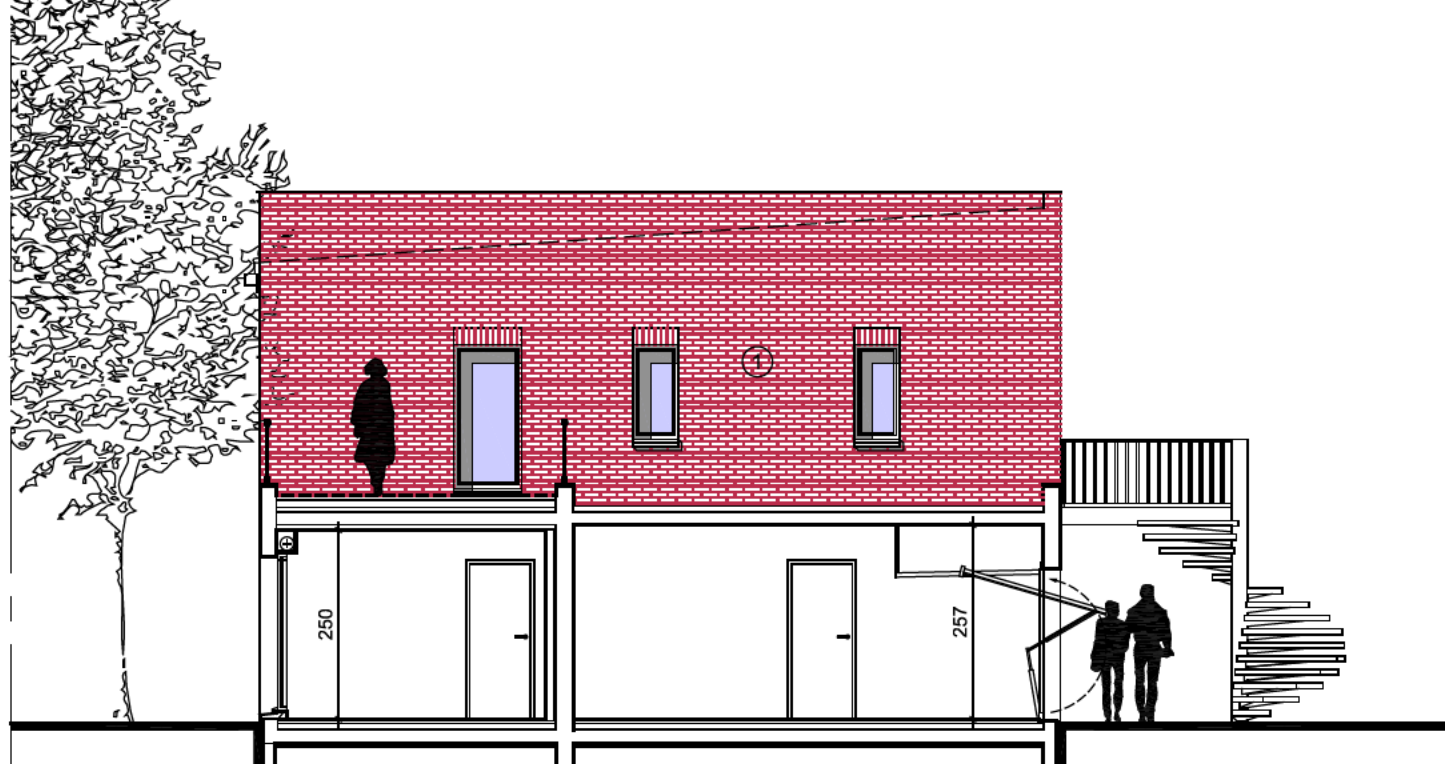
Façade jardin



Plan de rez de Chaussée



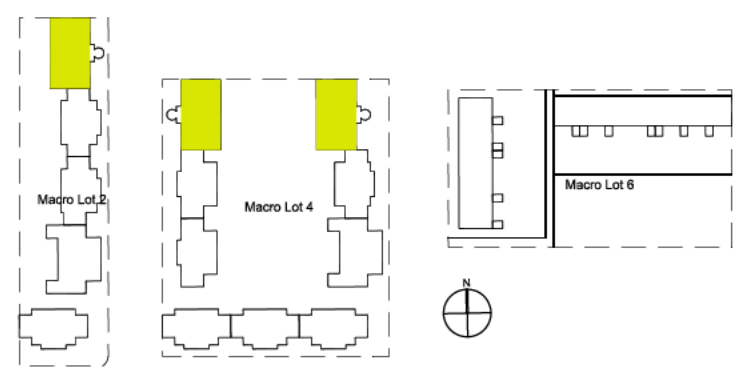
Plan 1er étage

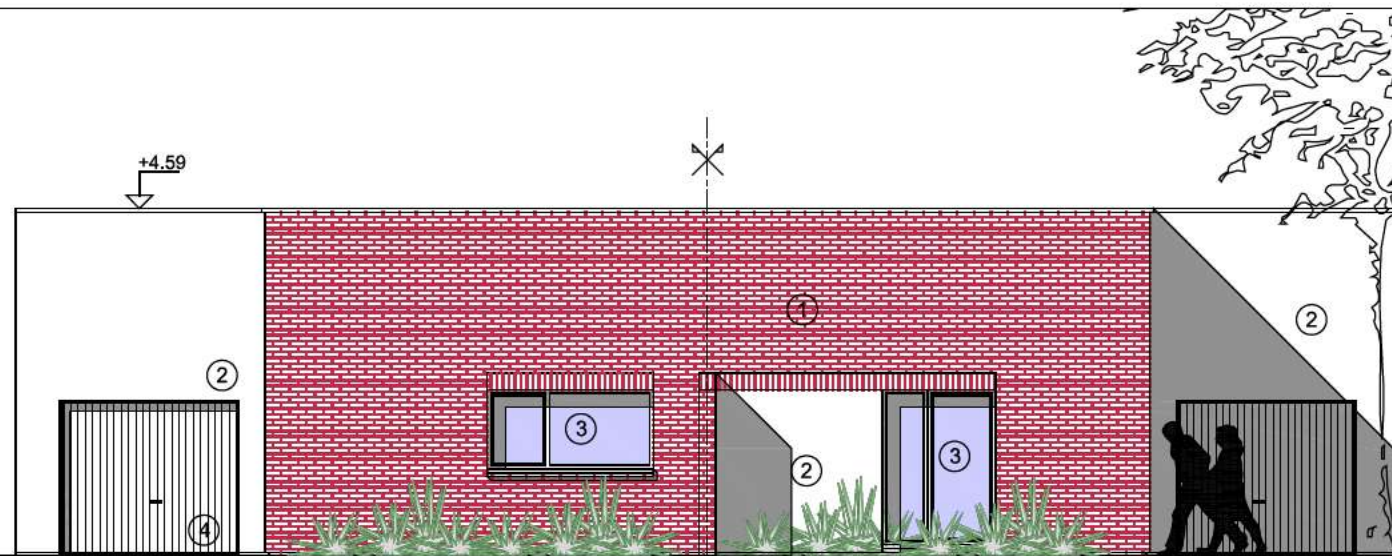


Façade / Coupe

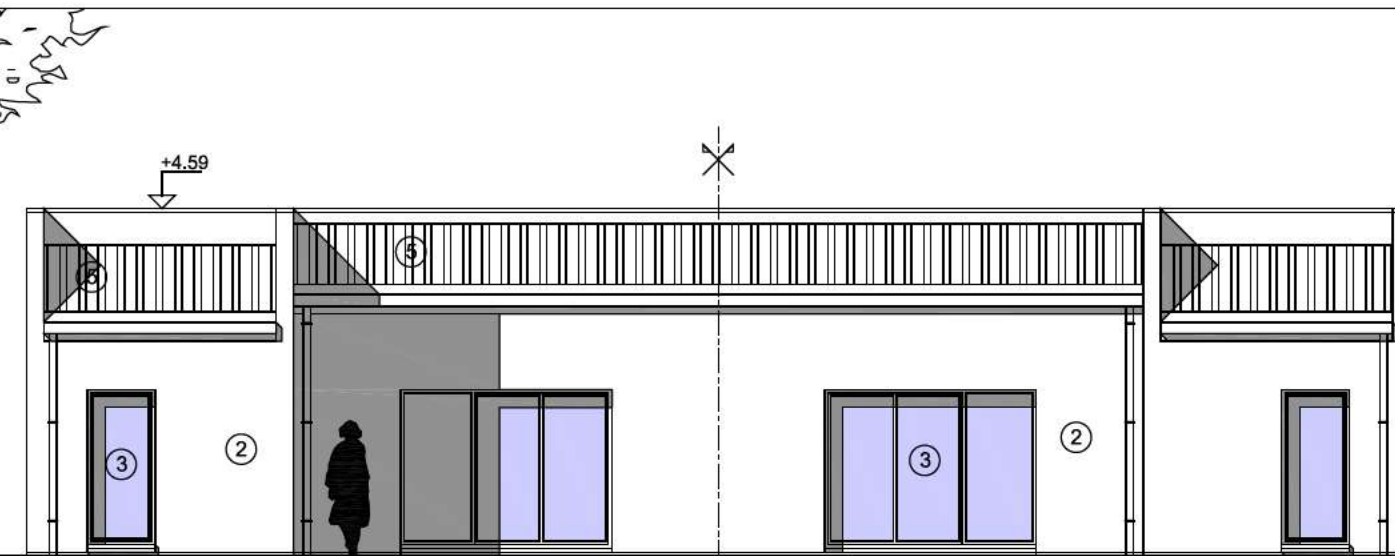
LEGENDE

- 1 - Maçonnerie brique rouge/orangée
- 2 - Enduit gris clair
- 3 - Menuiseries PVC grls anthracite
- 4 - Menuiseries Acier gris anthracite
- 5 - Bac acier grls anthracite

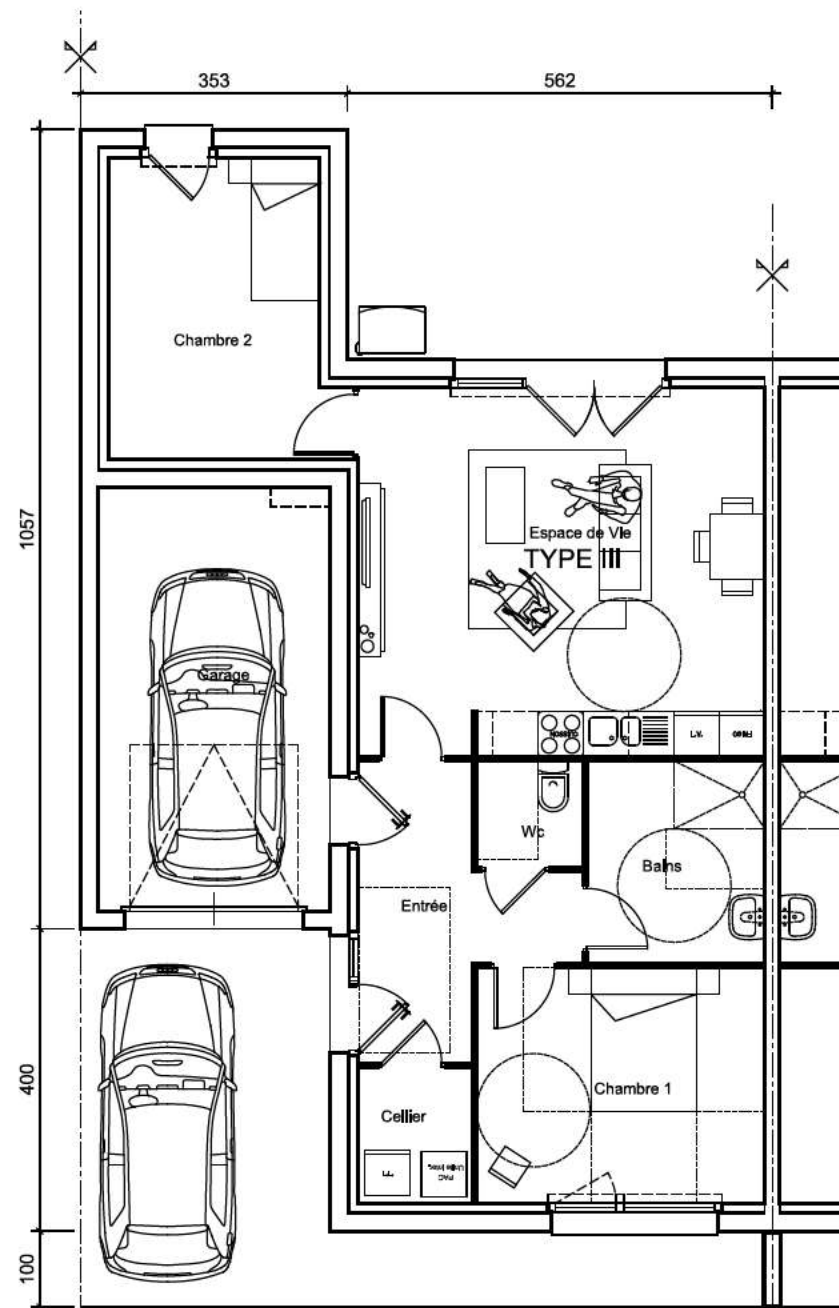




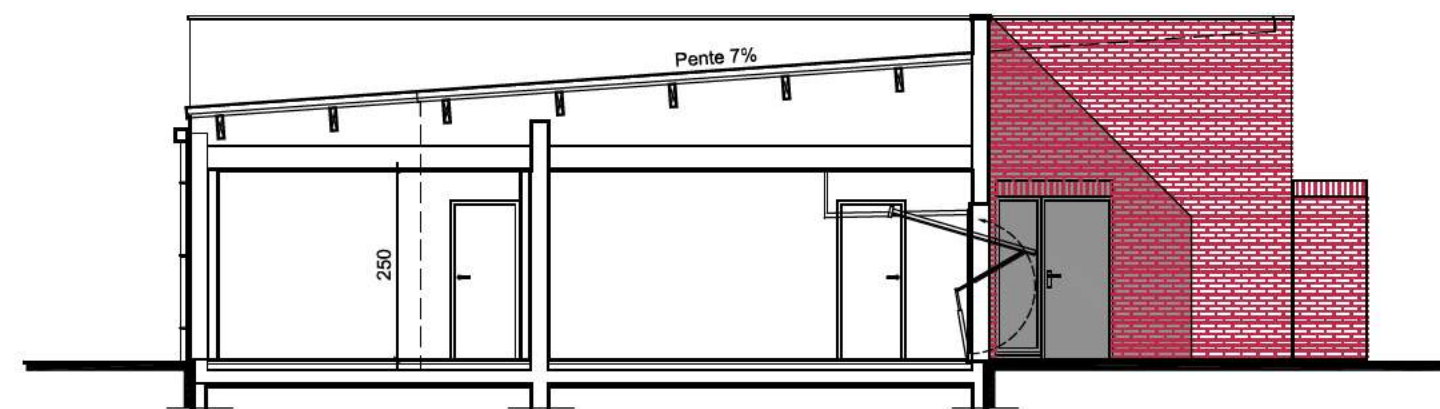
Façade rue



Façade jardin



Plan de rez de Chaussée



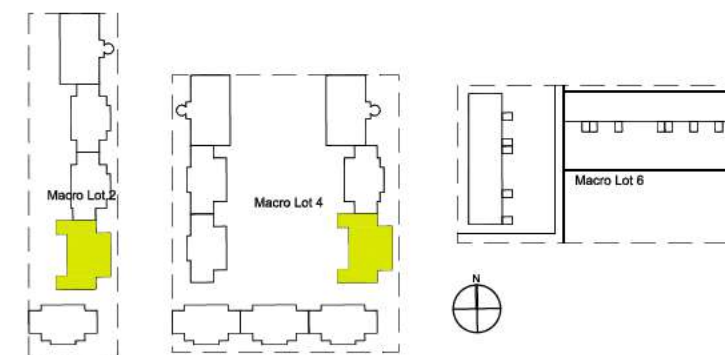
Coupe de principe

#### LEGENDE

- 1 - Maçonnerie brique rouge/orangée
- 2 - Enduit gris clair
- 3 - Menuiseries PVC gris anthracite
- 4 - Menuiseries Acier gris anthracite
- 5 - Bac acier gris anthracite

#### TYPE III PPied - Garage

	HABITABLES	UTILES
ESPACE DE VIE	26,22	
ENTREE	7,87	
WC	1,98	
CELLIER	2,73	
BAINS	6,32	
CH. 1	11,84	
CH. 2	11,59	
<b>TOTAL</b>	<b>68,55</b>	
<b>GARAGE</b>		<b>17,19</b>





# Annexe n°3



## INDICATEURS DU PROJET

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

Nb de test d'équilibre

2

### Description du projet

AVION - QUARTIER REPUBLIQUE - PROJET\_DEVT\_2023\_00620 - S02

21/05/25

Libellé simulation	Contruction de 46 logements APS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00620	S02	Code Opération InvestissementSZ2108209/SZ210821		
Libellé projet	AVION - QUARTIER REPUBLIQUE		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Florian Blache	
Commune & EPCI	Avion	CA de Lens - Liévin	Nombre de logements	46	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Semi-collectif		Nombre de garages ou parkings	28	
Performance Thermique	Niveau Carbone entre RE 2020 et Objectif 2025		Surfaces Habitables	3 983	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/03/26	01/04/28	24 mois	Surfaces Utiles	4 053
Niveau de décision / Périmètre du programme	1 - Etude		ANRU	Date de validation Bureau	NR

### Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	32	14	0	0	0	46
Surfaces Habitables	2 808	1 175	0	0	0	3 983
Surfaces Utiles	2 857	1 196	0	0	0	4 053
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,35	4,96			22,50	
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	5 809 000	2 432 284	0	0	0	8 241 284
Prix de revient TTC Lasmé	6 954 307	2 911 835	0	0	0	9 866 142
Prix de revient HT par logement	181 531	173 735	0	0	0	179 158
Prix de revient TTC Lasmé par logement	217 322	207 988	0	0	0	214 481
Prix de revient HT par m² SH	2 068	2 071	0	0	0	2 069
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 476	2 479	0	0	0	2 477
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	5 760 302	2 384 740	0	0		8 145 042
Emprunt action logement	207 700	110 600	0	0	0	318 300
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	5 968 002	2 495 340	0	0	0	8 463 342
Subventions d'Etat	61 344	26 852	0	0	0	88 196
Subventions EPCI	125 216	54 782	0	0	0	179 998
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	186 560	81 634	0	0	0	268 194
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	799 745	334 861	0	0	0	1 134 606
Total des fonds propres	799 745	334 861	0	0	0	1 134 606
Total des financements	6 954 307	2 911 835	0	0	0	9 866 142
III) Plan de financement en %						
Emprunts	86%	86%	0%	0%	0%	86%
Subventions	3%	3%	0%	0%	0%	3%
Fonds propres	11%	12%	0%	0%	0%	11%
Validation du plan de financement (DF)						NR

### Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-46 884	-40 998	8 435	40 498	-37 820	-23 581
Autofinancement cumulé	-201 905	-453 788	-649 978	-525 073	-757 624	-1 254 690
Valorisation de la vente (à l'année)						1 655 910
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-201 905	-453 788	-649 978	-525 073	-757 624	401 220
Variation de trésorerie annuelle	-46 884	-40 998	8 435	6 197	-106 635	-39 107
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-201 905	-453 788	-649 978	-559 373	-860 739	-1 373 330
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						282 579
Total CA net (cumul)	1 395 136	2 948 054	6 555 598	8 645 621	10 953 175	16 313 796
Autofinancement (cumul)	-14%	-15%	-10%	-6%	-7%	-8%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-14%	-15%	-10%	-6%	-7%	2,6%
Annuités des emprunts	1 591 465	3 182 930	6 463 656	8 108 491	9 852 591	13 739 777
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	114%	108%	99%	94%	90%	84%
EBE	275 256	285 511	347 586	376 848	323 398	384 302

### Rentabilité

#### Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	803 432	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	99%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,61%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,62%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,29%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	3,30%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,70%
			37,07