

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-17989-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Madame AIT-CHIKHEBBIH.

**ACHICOURT - Rue Pierre Mendés France Construction d'un Béguinage de
31 logements
Opportunité**

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

I – CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un béguinage constitué de 30 maisons, toutes actuellement louées.

Ce béguinage est situé au 24, Résidence du Soir Paisible (annexe 1) et dans le périmètre du quartier prioritaire de la ville (QPV).

L'assiette foncière de cette résidence appartient à la commune d'Achicourt à l'exception des emprises foncières situées sous les bâtiments de l'Office. La commune voudrait y développer un projet en adéquation avec les objectifs d'aménagement qu'elle a fixé sur ce quartier et des discussions sont entamées pour travailler au devenir de ce foncier et l'éventualité de la cession du foncier de l'Office à la commune.

Le bâti est voué à la démolition car son état ne permet pas une réhabilitation.

L'Office ne pouvant reconstruire de logements locatifs sociaux en zone QPV mais ayant un besoin important de logements destinés à la population senior, un autre terrain, situé à 1.5 kilomètres de la Résidence actuelle, a été fléché sur la commune d'Achicourt.

En effet, Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 27 741m² situé rue Pierre Mendès France qui accueille déjà un EHPAD (annexe 2) en bail à construction jusqu'au 14 mai 2043, ainsi qu'un béguinage de 17 maisons individuelles en T3 de plain-pied de 70 m² chacune.

II – PROJET

Le projet consisterait à compléter l'offre par un béguinage de 31 maisons en T3 à l'Est de l'EPHAD sur un foncier en la pleine propriété de l'Office (annexe 3).

Les contraintes du site sont :

- D'avoir une distance suffisante entre les maisons du béguinage et les deux bassins de rétention, leur clôture voire leur déplacement ;
- De conserver la continuité verte ;
- De respecter la distance prescrite avec les voies ferrées en fond de parcelle ;
- D'aménager le foncier résiduel de l'EPHAD pour un béguinage en harmonie avec le béguinage préexistant (annexe 4).

A noter, que le foncier de l'actuel béguinage « Soir Paisible » libéré après la démolition permettra à la ville de développer un projet en adéquation avec sa stratégie urbaine pour le quartier. Des discussions à ce sujet sont en cours.

III – BILAN FINANCIER

A ce stade et au regard de l'étude capacité, le projet se composerait de 31 T3 de plain-pied PMR avec 4 PLAI et 27 PLUS.

Le coût de construction est estimé à 1 700 € HT/m².

Le prix de revient de l'opération est estimé, sous réserve d'études complémentaires, à 4 885 913 € TTC soit 2 252 € TTC par m² de SH (annexe 5).

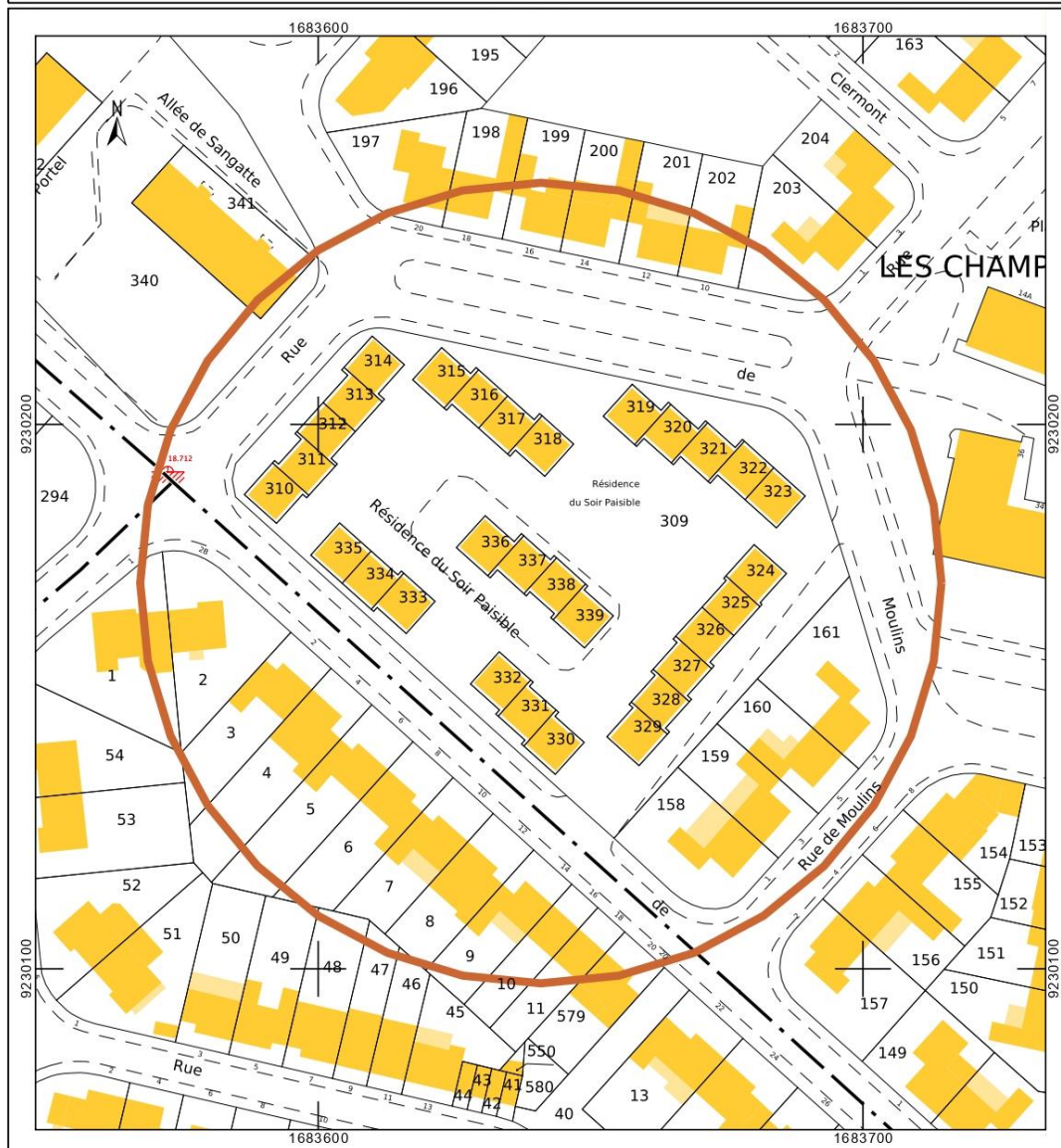
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent la poursuite des études pour cette opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

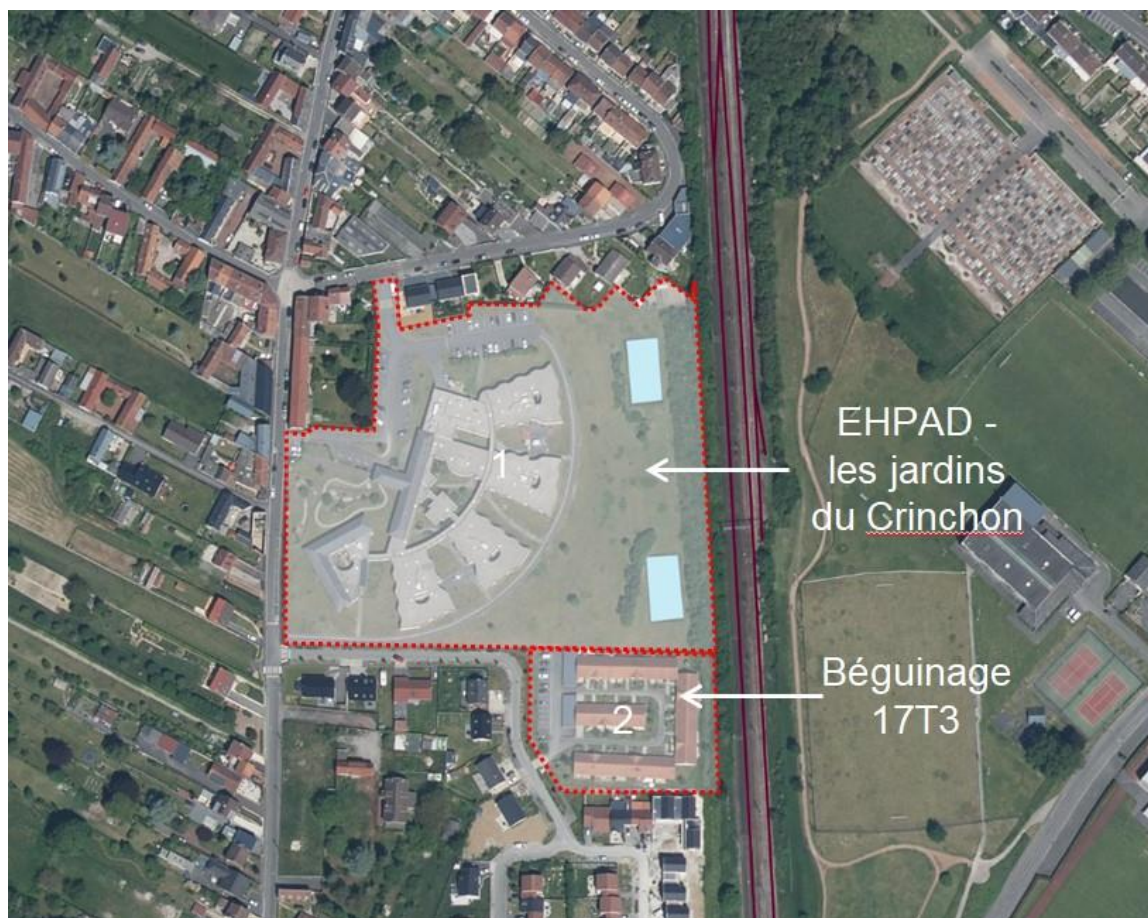
Décision adoptée à l'unanimité

ANNEXE 1

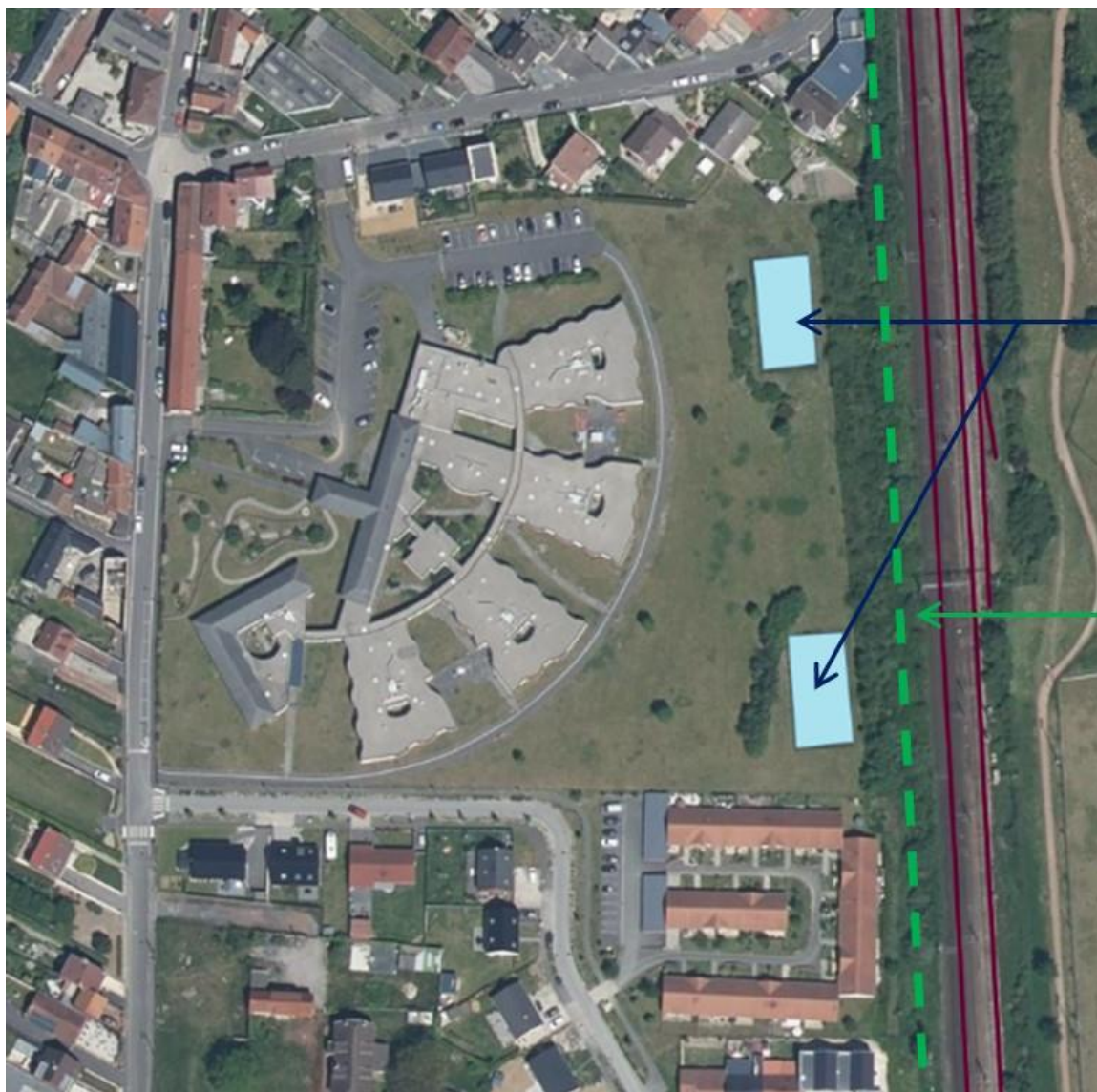
<p>Département : PAS DE CALAIS</p> <p>Commune : ACHICOURT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>PLAN DE SITUATION</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pole de Topographie et de Gestion Cadastrale ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot 62034 62034 ARRAS Cedex tél. 03.21.24.68.68 -fax ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BA Feuille : 000 BA 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 04/12/2024 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



ANNEXE 2



ANNEXE 3



ANNEXE 4



ANNEXE 5

Logo de la Région de la Capitale

habitat

INDICATEURS DU PROJET

Sommair

Contrôle des données (tests d'équilibres et erreurs)

Nb de test d'équilibre

1

Description du projet

Construction d un bguinage de 31T3 - PROJET_DEVT_2025_00746 - S01

16/10/25

Libellé simulation

Code projet Xélos & Code simulation

Libellé projet

Commune & EPCI

Type de projet / développement

Type de logement

Performance Thermique

Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais

Niveau de décision / Périmètre du programme

Construction d'un bguinage de 31T3

PROJET_DEVT_2025_00746

S01

Code Opération Investissement

NR

Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)

Armauny Bricout

Achicourt

CU d'Arras

Nombre de logements

31

Logement neuf

Nombre de commerces & autre

0

Bguinage

Nombre de garages ou parkings

31

Niveau Carbone entre RE 2020 et Objectif 2025

Surfaces Habitables

2 170

02/01/27

01/08/28

18 mois

Surfaces Utiles

2 170

3 - Faisabilité

NR

Date de validation Bureau

14/11/25

Nombre de logements, Surfaces & loyers

PLUS

PLAI

PLS

PLI

Autre

Total

Nombre de logements

27

4

0

0

0

31

Surfaces Habitables

1 890

280

0

0

0

2 170

Surfaces Utiles

1 890

280

0

0

0

2 170

Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)

5,89

5,23

17,42

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

3 889 569

576 232

0

0

0

4 465 802

Prix de revient TTC Lasmé

4 274 882

611 030

0

0

0

4 885 913

Prix de revient HT par logement

144 058

144 058

0

0

0

144 058

Prix de revient TTC Lasmé par logement

158 329

152 758

0

0

0

157 610

Prix de revient HT par m² SH

2 058

2 058

0

0

0

2 058

Prix de revient TTC Lasmé par m² SH

2 262

2 182

0

0

0

2 252

II) Plan de financement

Emprunts CDC & CDC Foncier

Emprunt action logement

Autres emprunts

Total des emprunts

Subventions d'Etat

Subventions EPCI

Autres subventions

Total des subventions

Fonds propres rémunérés

Quasi fonds propres (=équivalent subvention)

Total des fonds propres

Total des financements

3 633 650

493 568

0

0

0

4 127 218

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0