

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-16865-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.

BERCK - Rue du Foier Construction d'un Béguinage de 14 maisons individuelles et de 27 logements collectifs
Lancement

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

I – CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 4 avril 2025, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité d'une opération de construction d'un

Béguinage de 14 maisons individuelles et de 27 logements collectifs situés sur la commune de Berck sur Mer, rue du Foier (annexe 1).

Cette opération est dans le contrat d'objectifs avec mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée au GIE Coresial.

La présente délibération porte sur le lancement de l'opération.

II – RAPPEL DU PROJET

L'aménagement est prévu sur le quartier de la Plaine de l'Eglise, rue Pierre Balavoine, sur les parcelles reprises au cadastre sous les références AS 172, 176, 178, et 179 situées en zone UD et appartenant à Pas-de-Calais habitat, et les parcelles AS 171 et 175 (pour lesquelles une régularisation foncière est nécessaire puisqu'elles appartiennent à la commune).

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

Aujourd'hui, il s'agit d'un terrain en friche, non aménagé situé en cœur d'îlot, 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 par 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 Géo-ID) avec notamment :

- L'interdiction de caves et de sous-sols ;
- Le niveau du 1er plancher habitable à implanter au-dessus du terrain naturel projeté concerné par un aménagement rehaussé de 0,50m par rapport à ce niveau.

III - BILAN FINANCIER

Le financement retenu est de 5 PLAI, dont 1 adapté, de 9 PLUS pour le Béguinage, et de 9 PLAI, dont 1 adapté, ainsi que de 18 PLUS pour les collectifs.

Le prix de revient de l'opération est de 7 291 313€ TTC (annexe 2).

IV - PLANNING PREVISIONNEL

Décembre 2024 : Dépôt du permis de construire.
Juillet 2025 : Consultation des entreprises.

Décembre 2025 : Notification des marchés et démarrage des travaux.

Décembre 2027 : Réception

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

- ✓ autorisent le lancement 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



INDICATEURS DU PROJET

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

Nb de test d'équilibre

2

Nb de tests d'erreurs

2

Description du projet	BERCK-Rue du Foier-14 lgt béguinage+27 collectifs - PROJET_DEVT_2023_00545 - S04				14/10/25
Libellé simulation	Berck - Rue du Foier -14 béguinages et 27 collectifs - Faisabilité Bureau				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00545	S04	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	80	
Performance Thermique	RE 2020		Surfaces Habitables	2 976	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	12/12/25	01/01/28	24 mois	Surfaces Utiles	3 180
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NR	Date de validation Bureau	28/03/25

Nombre de logements, Surfaces & loyers						
	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	27	14	0	0	0	41
Surfaces Habitables	1 933	1 044	0	0	0	2 976
Surfaces Utiles	2 066	1 114	0	0	0	3 180
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,98	4,79			14,50	
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	4 372 730	2 357 694	0	0	0	6 730 424
Prix de revient TTC Lasmé	4 805 331	2 485 982	0	0	0	7 291 313
Prix de revient HT par logement	161 953	168 407	0	0	0	164 157
Prix de revient TTC Lasmé par logement	177 975	177 570	0	0	0	177 837
Prix de revient HT par m² SH	2 263	2 259	0	0	0	2 261
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 487	2 382	0	0	0	2 450
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	4 552 090	2 194 191	0	0		6 746 281
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	4 552 090	2 194 191	0	0	0	6 746 281
Subventions d'Etat	0	160 780	0	0	0	160 780
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	160 780	0	0	0	160 780
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	253 241	131 011	0	0	0	384 252
Total des fonds propres	253 241	131 011	0	0	0	384 252
Total des financements	4 805 331	2 485 982	0	0	0	7 291 313
III) Plan de financement en %						
Emprunts	95%	88%	0%	0%	0%	93%
Subventions	0%	6%	0%	0%	0%	2%
Fonds propres	5%	5%	0%	0%	0%	5%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement						
	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-42 722	-39 239	10 501	36 501	-22 274	-5 291
Autofinancement cumulé	-179 563	-413 287	-548 397	-429 482	-578 931	-857 370
Valorisation de la vente (à l'année)						1 111 893
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-179 563	-413 287	-548 397	-429 482	-578 931	254 523
Variation de trésorerie annuelle	-42 722	-39 239	10 501	11 607	-71 973	-16 395
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-179 563	-413 287	-548 397	-454 376	-653 524	-943 066
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						168 827
Total CA net (cumul)	1 153 454	2 431 101	5 377 067	7 071 497	8 933 132	13 225 644
Autofinancement (cumul)	-16%	-17%	-10%	-6%	-6%	-6%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-16%	-17%	-10%	-6%	-7%	2,0%
Annuités des emprunts	1 323 441	2 647 718	5 275 856	6 578 179	7 946 794	10 953 508
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	115%	109%	98%	93%	89%	83%
EBE	226 286	232 607	280 391	302 129	259 762	305 844

Rentabilité		Rendement		
	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période		à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	1 537 338	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)		111%
		Rendement locatif		
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	3,20%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé		En % 2,94%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,36%	Rendement locatif net de subvention		En années 34,00
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	5,41%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions		3,01%
				33,25