

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9428-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

**ARRAS - 1, square Cézanne Création d'une maison des services -
Lancement de travaux**

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : [REDACTED]

I - CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat dans sa stratégie de développement de service au plus proche des habitants a relevé le besoin d'une nouvelle structure de proximité au sein du quartier Baudimont Hauts Blancs Monts, quartier en pleine mutation et bénéficiant du Programme de Renouvellement Urbain.

Pas-de-Calais habitat s'inscrit également au côté de l'Etat et de la Communauté Urbaine d'Arras et la Ville d'Arras dans le Contrat de Ville 2025-2030.

II - PROJET

Situé à l'ouest de la ville d'Arras, le quartier Baudimont articule des enjeux sociaux, économiques et démographiques majeurs.

En tant que bailleur social, Pas-de-Calais habitat cherche à contribuer à la réponse face à nos enjeux en développant des initiatives visant à améliorer le cadre de vie de nos

habitants, favoriser leur insertion sociale et professionnelle, et promouvoir la mixité sociale. Cela inclut la rénovation des logements, le soutien à l'emploi local, des actions culturelles et éducatives, des initiatives d'habitants ainsi que des partenariats avec des acteurs locaux pour renforcer la cohésion sociale.

C'est dans ce contexte que Pas-de-Calais habitat souhaite renforcer sa présence et son action par la création d'un **lieu d'approche** visant à renforcer et formaliser les partenariats avec les acteurs locaux et de donner des espaces dédiés aux initiatives des habitants.

Par le biais de cette action, Pas-de-Calais habitat envisage de mettre en avant une réponse de proximité et de solidarité pour les habitants du quartier concerné.

La création de ce **lieu d'approche collaboratif** représente un vivier d'opportunités au sein du quartier en permettant les croisements et synergies entre acteurs et permettra de :

- Développer nos actions de proximité et de convivialité auprès des habitants du quartier,
- Conforter notre démarche de coordination avec les acteurs du quartier,
- D'élargir nos partenariats et nos actions coordonnées dans le cadre du Contrat de ville 2025-2030.

Pour ce faire, nous disposons d'un espace d'une superficie de 220m² au rez de chaussée de la Tour Cézanne, dont la réhabilitation complète des logements vient de s'achever qui sera aménagé avec un espace dédié à nos services afin d'asseoir notre présence au sein du quartier et de déployer nos actions au bénéfice des habitants.

L'espace s'articulera autour d'une zone dédiée à nos services et composée de 4 bureaux, 1 bureau d'accueil, 1 local informatique et 1 bureau ouvert de 30m².

Il sera complété d'un espace commun attenant et dédié au projet, comprenant une salle de réunion/convivialité, une cuisine, un hall d'accueil, un local de stockage

Le montant total prévisionnel des travaux est estimé : 279 543,46€TTC

III - TERRAIN

La tour Cézanne est située 1 square Cézanne à Arras. La parcelle sur laquelle est située la tour est cadastrée section BS 080 pour une contenance de 643 m².

IV - DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération sous réserve de l'obtention de la subvention par la région Hauts de France

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de partage des locaux, entre l'office et les partenaires extérieurs.

Monsieur Alexandre MALFAIT n'ayant pas participé aux débats et aux votes.

Décision adoptée à l'unanimité



PSP

Plan Stratégique Patrimonial

Filtrer par :

Territoire: DT Arras

(1) ▼

Site: Arras : St Pol - Baudim... (1) ▼

Ensemble (s): 171-ARRAS Résidence BAUDIMONT 527

(1) ▼

Bâtiment (s): 171-BAT 8-RES BAUDIMONT (103)-ARRAS Résidence BAUDIMONT 527

(1) ▼

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▼

EPCI ▼

Commune (s) ▼

Hiérarchisation ▼

Catégories ▼

171-BAT 8-RES BAUDIMONT (103)-ARRAS Résidence BAUDIMONT 527

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
171	8	103	103	0	1961



Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Résidence BAUDIMONT 527

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

ARRAS

QPV

Arras Ouest

TECHNIQUE

2,4

Extérieur

2,7

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,5

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,0

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B 2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 14,1 %

26 mars 2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL

Environnement/équipement

4,0

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

3,4

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

Attractivité Résidentielle

2,6

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP

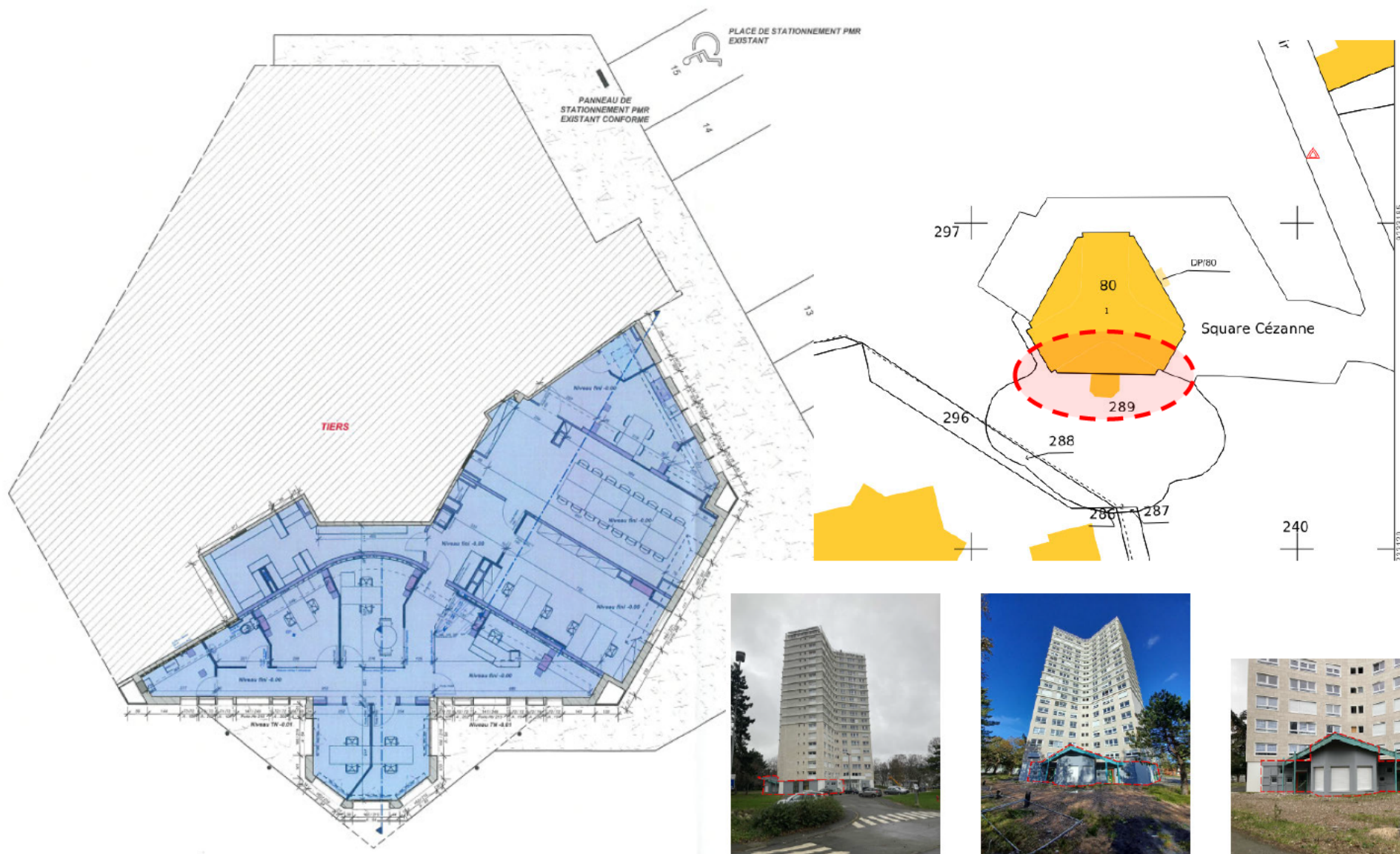
CartoDIPP

QBS

Fiche consultée le 03/06/2024

notation 1 2 3 4 non disponible

1 Square Cézanne ARRAS – Création d'une maison des services



FACADES

 LOCALISATION DE LA CELLULE CONCERNÉE
PAR L'AUTORISATION DE TRAVAUX

FICHE LANCEMENT D'OPERATION

I) CARACTERISTIQUES GENERALES

Opération :	ARRAS Tour Cézanne - Maison des services	Plan de financement type à la faisabilité :
Codification :		Euribor avec 7% de Fonds Propres
Nature des travaux :	Réhabilitation non thermique	
Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an	Non	
Existence concertation/autorisation locataire	Non	

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

Nombre de logements :	1
-----------------------	---

III) BILAN FINANCIER :

	PMT	LANCEMENT	OBSERVATIONS
A - PRIX DE REVIENT	150 000,00 €	279 543,46 €	
Travaux en investissement		249 488,98 €	
Divers concessionnaires		0,00 €	
Honoraires		17 031,33 €	
Autres (révisions/avenant/conduites op)		13 023,15 €	
B - FINANCEMENT	150 000,00 €	279 543,46 €	
Subventions		105 000,00 €	
Région (réserve de performance NPNRU)		105 000,00 €	
Emprunts	139 500,00 €	146 589,11 €	
PAM réhabilitation LA			
PAM éco prêt LA			
Action Logement *1			
Prêt "Euribor"	139 500,00 €	146 589,11 €	
Fonds Propres	10 500,00 €	27 954,35 €	
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	150 000,00 €	279 543,46 €	

VII) AUTRES ET COMMENTAIRES

A - Eligibilité Certificat d'économie d'énergie	Non
--	-----

B - Dégrèvement TFPB pour travaux d'économie d'énergie

B1- Dégrèvement en %	
B2- Montant du dégrèvement en €	