

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250124-12775-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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 24 JANVIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

HARNES - Rue de Saint-Dizier Le Cheval bleu
Construction d'une résidence accueil de 21 logements pour personnes en
difficulté d'intégration sociale et présentant des troubles psychiques
Lancement

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

I - CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat, en collaboration avec la commune de Harnes et l'Association « Le Cheval Bleu » envisage la construction d'une résidence accueil composée de 21 logements, de bureaux et d'espaces communs pour personnes en difficulté d'intégration sociale et présentant des troubles psychiques, sur un terrain situé le long de la rue de Saint-Dizier.

Cette opération s'inscrit dans un programme mixte de construction immobilière au lieu-dit « Au moulin de Loison ».

Lors de sa séance en date du 09 septembre 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité d'une opération de construction d'une résidence accueil de 20 logements.

L'association « Le Cheval bleu » a souhaité modifier le programme initial, portant de fait le projet à 21 logements pour l'équilibre de son opération au travers de sa redevance.

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

II – TERRAIN et PRIX

Le terrain concerné, repris au cadastre sous la section AI n°24 d'une contenance totale de 38 268 m², propriété de la commune à ce jour, se situe le long de la rue de Saint-Dizier à Harnes.

Dans le cadre de son développement urbain, la commune souhaite y développer plusieurs activités, notamment la réalisation de ladite résidence accueil (annexe 1).

L'assiette foncière du projet de construction de la résidence est de 4 000 m² (sous réserve d'arpentage) (annexe 2).

Consulté le 16 juillet 2019, le service local du des Domaines a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 126 000 euros, soit 31,50 euros/m², par avis en date du 24 juillet 2019 (annexe 3).

Par délibération en date du 28 août 2019, le Conseil municipal de la commune de Harnes a autorisé la vente du terrain nécessaire au projet au profit de l'Association le Cheval Bleu ou de toute structure juridique se substituant, au prix de 10 € HT/m², soit un prix total de 40 000 € hors taxes.

Pour assurer l'équilibre financier de l'opération, la vente du terrain se fera au profit de Pas-de-Calais habitat. Il est programmé par la commune de Harnes une délibération en ce sens le 28 février 2025.

Concernant la gestion de la résidence, un bail de location d'une durée de 40 ans sera régularisé ultérieurement, entre l'Office et l'Association « Le Cheval Bleu ».

III - RAPPEL DU PROJET

Le projet initial de 20 studios est modifié en proposant la construction de 21 logements, d'une surface habitable de 27,22 m² en moyenne.

Chaque logement bénéficiera d'une kitchenette et d'une salle de bain et s'ouvrira à l'arrière depuis le séjour sur un espace privatif (terrasse ou balcon) orienté à l'Ouest ou à l'Est.

La résidence accueil sera également composée de bureaux, de salles d'activités et réserves pour les résidents, d'un espace salon, d'une cuisine et d'un réfectoire commun et de divers locaux techniques.

La typologie a été étudiée en accord avec l'association « Le Cheval bleu », futur gestionnaire de cette structure d'hébergement.

Le financement prévu est de 21 PLAI adaptés.

Le stationnement réservé au projet est directement accessible depuis la rue de Saint-Dizier.

Un cheminement piétonnier le long de la façade avant desservira l'entrée à la structure d'hébergement.

Un jardin aménagé (allées, abris, potager) sera créé à l'arrière de la résidence permettant aux futurs résidents de bénéficier d'un espace partagé et végétalisé.

Des visuels sont annexés.

IV - BILAN FINANCIER DE L'OPERATION

Le prix de revient prévisionnel est estimé à 3 090 327,26 € TTC.

Le financement de l'opération sera de type PLAI adapté dont le loyer prévisionnel est estimé à 10 821,31 € par mois, validé par l'association le Cheval Bleu (annexes 4 et 5).

V - PLANNING

Février 2025 : Signature de l'acte de vente entre la commune de Harnes et Pas-de-Calais habitat ;

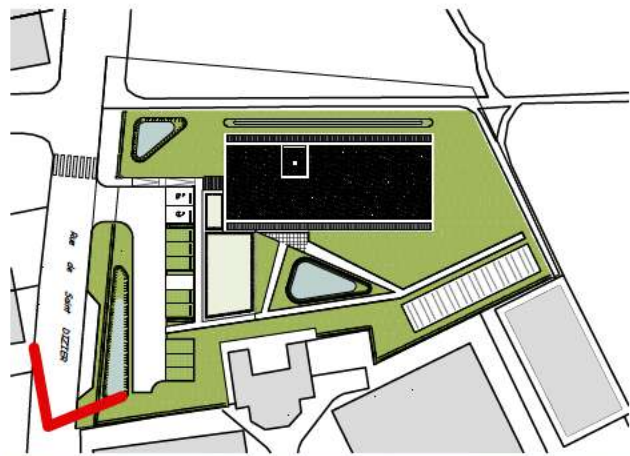
Mars 2025 : Démarrage des travaux ;

Juin 2026 : Livraison des logements.

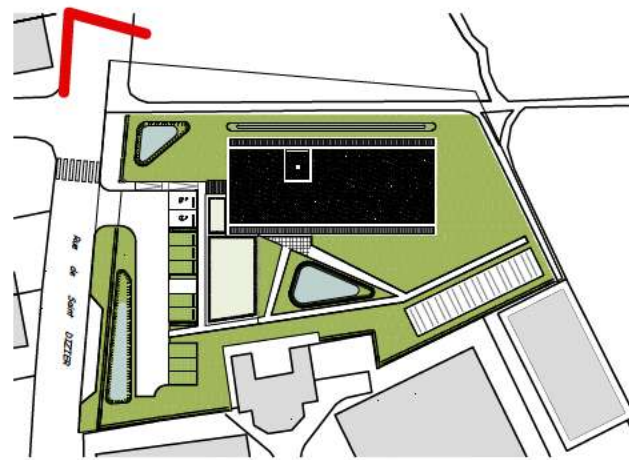
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :



- ✓ autorisent le lancement de l'opération
- ✓ autorisent l'acquisition à la commune de Harnes de la parcelle de terrain reprise au cadastre section AI n°24p pour une contenance d'environ 4 000 m² (sous réserve d'arpentage) au prix de 40 000 € hors taxes, sous réserve d'une délibération en ce sens par la commune de Harnes
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'ensemble des documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



Maître d'ouvrage: 	Maître d'oeuvre:  Atelier Charles RENARD ARCHITECTE D.P.L.G	Phase PC	Construction d'une résidence accueil pour l'association 'Le Cheval Bleu' Rue de Saint Dizier - Harnes 62440	Indice	Date	Modifications	Echelle
		Nomenclature	Désignation				Date
			PC 6.1 - Insertion 01				DEC 2022



Maître d'ouvrage: 	Maître d'oeuvre:  Atelier Charles RENARD ARCHITECTE D.P.L.G	Phase PC	Construction d'une résidence accueil pour l'association 'Le Cheval Bleu' Rue de Saint Dizier - Harnes 62440	Indice	Date	Modifications	Echelle
		Nomenclature	Désignation				Date
			PC 6.2 - Insertion 02				DEC 2022

Impression non normalisée du plan cadastral



Harnes
DYNAMIQUE & SOLIDAIRE

VILLE D'HARNES

Section AI n°
(n°24 avant division)

Propriété de la Commune d'HARNES

Plan de Division

Superficie:4000 m²

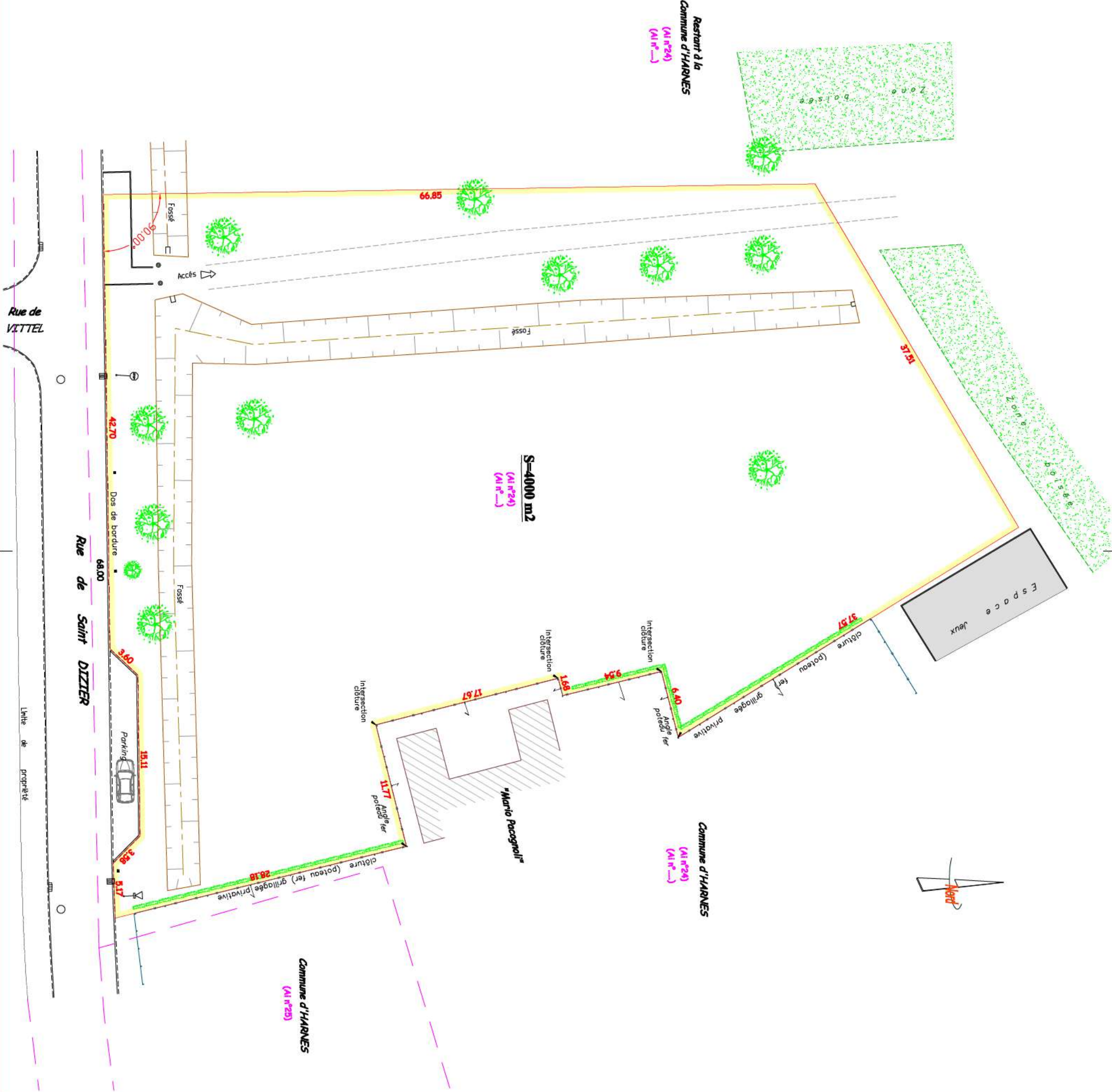
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILS INDÉPENDANTS QUALITÉ

Dressé en Octobre 2019
par M. Jockey MIEGRET
Géomètre-Expert
1, Rue Francis de Pressensé
B.P.31-62301 LENS CEDEX
Tél: 03.21.28.42.31
Fax: 03.21.28.76.13
contact@miegret-geometre.com

DATE	NATURE DE LA MODIFICATION
	DOCUMENT PROVISoire

Dossier n° 19043A

Echelle : 1 / 250



DEPARTEMENT
DU PAS-DE-CALAIS

2019 - 185

COMMUNE DE HARNES

ARRONDISSEMENT
DE LENS

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CANTON
DE HARNES

DU 28 AOÛT 2019

OBJET : *CESSION DE TERRAIN AU CHEVAL BLEU*

Nombre de membres en
exercice : 33

Nombre de Conseillers
Municipaux présents : 25

Quorum : 17

Rapporteur : Philippe
DUQUESNOY

L'an deux mille dix-neuf, le 28 août, à 19 heures, le Conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur DUQUESNOY Philippe, Maire de Harnes, à la suite de la convocation qui lui a été faite cinq jours à l'avance.

Dans le cadre du développement de l'offre aux usagers, le Cheval Bleu a répondu à un appel à projet afin de créer une nouvelle structure d'hébergement dont la localisation est prévue sur Harnes.

- *Intégré aux services du Cheval Bleu, le dispositif Logement s'inscrit dans l'ensemble plus vaste de services.*
- *Les usagers se voient proposer des parcours qui peuvent impliquer l'insertion, l'accompagnement par le SAMSAH.*

Ainsi l'accompagnement par le logement réalise "un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire" tel qu'il est notamment décrit dans les objectifs du programme "Logement d'abord" mais dont la nécessité dans ces situations complexes dépasse très largement les orientations de ce programme.

Le Cheval Bleu Logement est un ensemble de solutions de logement ou d'hébergement destinés à des personnes en situation de grande précarité et qui présentent des troubles psychologiques ou psychiatriques.

Animée par une équipe unique, en lien avec la commission partenariale logement, l'action logement intègre et coordonne les dispositifs d'accompagnement, services d'aides à la personne, infirmier(e)s libérales(aux), mandataires de justice, etc... pour proposer à la personne un suivi constant et structuré, lui permettant d'évoluer selon ses objectifs et de suivre un véritable parcours.

- *Le projet Harnésien serait à l'image de la résidence accueil de Bully-les-Mines, créée en 2011 : un ensemble de 20 studios équipés autour d'espaces collectifs permettant de se retrouver, de prendre les repas ensemble ou de faire des activités.*

La vie à la résidence est supervisée par une petite équipe, composée d'une maîtresse de maison et de deux animateurs. Des repas sont proposés le midi à ceux qui le souhaitent. Le matin et le soir chacun prépare son repas dans son appartement.

Les dossiers de demande d'admission sont traités en commission logement, qui se prononce sur l'entrée en résidence, et sur les réorientations en cours de parcours.

L'accompagnement est assuré par l'équipe logement, selon les mêmes modalités que dans le reste du parc locatif. A cet accompagnement peuvent s'ajouter des interventions d'un SAMSAH ou d'un SAVS, d'un SSIAD ou des soins infirmiers. La proximité avec l'équipe logement, ainsi qu'avec l'équipe de la résidence permet d'assurer une vigilance plus étroite en cas de nécessité, et offre la possibilité à la personne de rejoindre rapidement les équipes en poste.

Dans le cadre de son développement urbain, la ville de Harnes dispose d'un terrain de 4000 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n° 24, située rue de Saint Dizier, connexe au restaurant scolaire, dans une zone à urbaniser, dont 3575 m² classés en zone UD et 425 m² en 1AU.

Afin d'éviter différentes intrusions, la ville a mis en place différentes actions en vue de ne plus rendre accessible à tous les dits terrains : terrains merlons (fossés) tout le long de la rue et bornes anti-intrusion. Ce qui amène à une désaffectation de fait de ce terrain. Préalablement à la vente de ce terrain, il convient de constater son déclassement du domaine public communal en vue de son intégration dans le domaine privé de la commune.

Les services des domaines ont estimé la valeur vénale de ces 4000 m² proposés à la vente pour le Cheval Bleu à 126 000 € HT, soit 31.15 € le m².

Considérant que les terrains de la zone de l'Abbaye ont été cédés à près de 10 € le m² (9.79 €) à la société PROTERAM qui en assurera la viabilisation et la commercialisation par délibération en date du 13 juin 2018, que le prix de vente, en vue de la réalisation de l'EHPAD, était de 11,21 € le m² au vu de l'avis des domaines,

Considérant le manque de structure médico-sociale permettant d'offrir ce service à la population du territoire,

Considérant l'intérêt pour les habitants de Harnes de pouvoir bénéficier de cette offre de soins,

Considérant la nécessaire structuration territoriale de l'offre de services médico-sociale,

Considérant l'accord des financeurs (Etat et ARS) pour la réalisation de cet équipement,

Considérant l'équilibre financier de l'association dans son projet dont la construction sera réalisée par le bailleur social Pas-de-Calais Habitat sous forme de bail à construction,

Sur proposition de son Président,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité :

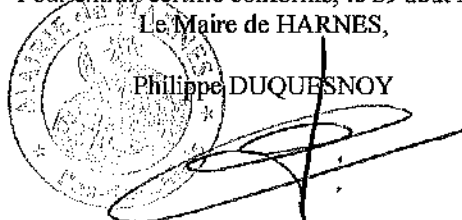
- CONSTATE la désaffectation de la parcelle cadastrée section AI 24
- PRONONCE le déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée section AI n° 24, en vue de son intégration dans le domaine privé de la commune,
- PROCEDE à la division cadastrale de la parcelle cadastrée section AI n° 24,

AUTORISE la vente, de la parcelle cadastrée section AI n° 24p d'une emprise de 4000 m², avant arpentage, à 10 € le m² et hors frais annexes à la charge de l'acquéreur (géomètre, notaire, etc...), à l'association Cheval Bleu ou toute structure juridique se substituant, et de déroger à l'avis des domaines en date du 24 juillet 2019, considérant que les terrains de la zone de l'Abbaye ont été cédés à près de 10 € le m² (9.79 €) à la société PROTERAM qui en assurera la viabilisation et la commercialisation par délibération en date du 13 juin 2018, que le prix de vente, en vue de la réalisation de l'EHPAD, était de 11,21 € le m² au vu de l'avis des domaines, considérant le manque de structure médico-sociale permettant d'offrir ce service à la population du territoire, considérant l'intérêt pour les habitants de Harnes de pouvoir bénéficier de cette offre de soins, considérant la nécessaire structuration territoriale de l'offre de services médico-sociale, considérant l'accord des financeurs (Etat et ARS) pour la réalisation de cet équipement, considérant l'équilibre financier de l'association dans son projet dont la construction sera réalisée par le bailleur social Pas-de-Calais Habitat sous forme de bail à construction,

- CHARGE Maître Frédéric BONFILS, Notaire à Lens, de la rédaction de l'acte de cession à intervenir,
- AUTORISE Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous documents relatif à cette transaction.

Fait et délibéré à HARNES, le 28 août 2019
Suivent les signatures au registre
Pour extrait certifié conforme, le 29 août 2019
Le Maire de HARNES,

Philippe DUQUESNOY

The block contains the name 'Philippe DUQUESNOY' and a circular official stamp of the Municipality of Harnes. The stamp features a central emblem and the text 'MAIRIE DE HARNES' around the perimeter. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU PAS DE CALAIS

Pôle Etat, Stratégie et Ressources

Pôle Evaluation Domaniale – Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-21-51-91-91

Le 24/07/2019

Monsieur le Directeur Départemental
des Finances Publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Maire
Hotel de Ville de Harnes

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S.CLABAUX

Téléphone : 03-21-21-27-43

Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-413V1113

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE NON BÂTI

ADRESSE DU BIEN : LIEU DIT « CHEMIN DE LA 2ÈME VOIE », 62 440 HARNES

VALEUR VÉNALE : 126 000€ H.T

1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME CHMIELEWSKI

2 – Date de consultation	: 16/07/2019
Date de réception	: 14/07/2019
Date de visite extérieure	: 17/07/2019
Date de constitution du dossier « en état »	: 16/07/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession envisagée pour l'implantation d'un service d'accompagnement médical social pour adultes handicapés.

CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise de 4 000m² dont 3575m² en zone UD et 425m² en zone 1AU, en nature herbeuse, arbustive et au relief plat, de la parcelle de terrain nu cadastrée AI24 pour une superficie totale de 38 268m². Cette emprise dispose d'une façade à rue de 77m environ sur 84m de profondeur maximale, et elle est située dans un lotissement à caractère social.

Le consultant n'a pas produit de bilan financier pour le projet immobilier envisagé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom des propriétaires : Commune de Harnes

- situation d'occupation : libre d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU approuvé le 22/09/2015 mis à jour le 22/11/2016.

Zone UD : zone urbaine densité moyenne, affectée principalement à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec l'environnement urbain. Il s'agit de la seconde périphérie du centre ville(...).

Zone 1AU : zones naturelles non équipées ouvertes à l'urbanisation. Elles sont destinées à être urbanisées sous forme d'opération d'aménagement pouvant être phasées. Ces opérations accueilleront une urbanisation mixte telles que des constructions à usage d'habitat, d'équipement, d'intérêt collectif et d'activités économiques qui en sont le complément naturel.

Terrain situé pour partie en Orientation d'Aménagement et de Programmation (située à l'Est de la rue de l'Abbaye).

La commune peut être concernée par les risques naturels de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible) et de remontées de nappes phréatiques (sensibilité très forte à très faible). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Servitude d'utilité publique : Terrain situé en zone archéologique, à l'intérieur de laquelle tout projet affectant le sous sol, quelque soit la surface, fera l'objet d'une instruction préalable par le service régional de l'archéologie et pourra entraîner la prescription d'un diagnostic préalable.

Réseaux et voirie : rue St Dizier, voirie Etat

Présence des réseaux eau, électricité et assainissement

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale du bien est estimée à 126 000€ H.T. Une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

et par délégation,



Inspectrice des Finances Publiques



JACQUES LOUVRIER

Directeur

à



4 Avenue des Droits de l'Homme - CS 20926 62022 - Arras Cedex

Le 10/12/2024

Madame

Par la présente je vous confirme que le programme de construction de la résidence accueil de Harnes que vous nous présentez semble tout à fait conforme à nos demandes.

La redevance prévisionnelle qui s'élève à **129 856€**, reste conforme aux possibilités de financement de nos résidents.

En conséquence nous pouvons valider le projet tel qui nous est présenté.

Cordialement



Directeur

CEG - Harnes Le cheval bleu									
Type horizon période	Périodes	Redevance	Flux d'annuités	Amortissement des FP	TFPB	Provision pour renouvellement des composants	Maintenance (dépendances travaux et entretien courant, classe 6)	Coût de gestion (Part variable et fixe)	Marge totale (redevance-total des flux)
		2,00%			2,80%		2,10%	2,10%	
					9 371				
Budget	2 026	129 856	99 481	0	0	11 202	6 315	6 674	6 184
	2 027	130 389	99 481	0	0	11 437	6 448	6 814	6 209
	2 028	130 927	99 481	0	0	11 678	6 583	6 950	6 235
	2 029	131 475	99 481	0	0	11 923	6 722	7 089	6 261
	2 030	132 035	99 481	0	0	12 173	6 863	7 231	6 287
	2 031	132 607	99 481	0	0	12 429	7 007	7 376	6 315
	2 032	133 190	99 481	0	0	12 690	7 154	7 523	6 342
	2 033	133 786	99 481	0	0	12 956	7 304	7 674	6 371
	2 034	134 394	99 481	0	0	13 228	7 458	7 827	6 400
Fin PMT	2 035	135 014	99 481	0	0	13 506	7 614	7 984	6 429
	2 036	135 647	99 481	0	0	13 790	7 774	8 143	6 459
	2 037	136 294	99 481	0	0	14 079	7 937	8 306	6 490
	2 038	136 954	99 481	0	0	14 375	8 104	8 472	6 522
	2 039	137 627	99 481	0	0	14 677	8 274	8 642	6 554
	2 040	138 315	99 481	0	0	14 985	8 448	8 815	6 586
	2 041	139 017	99 481	0	0	15 300	8 625	8 991	6 620
	2 042	139 733	99 481	0	0	15 621	8 807	9 171	6 654
	2 043	140 464	99 481	0	0	15 949	8 992	9 354	6 689
	2 044	141 211	99 481	0	0	16 284	9 180	9 541	6 724
	2 045	141 973	99 481	0	0	16 626	9 373	9 732	6 761
	2 046	142 750	99 481	0	0	16 975	9 570	9 927	6 798
	2 047	143 544	99 481	0	0	17 332	9 771	10 125	6 835
	2 048	144 354	99 481	0	0	17 696	9 976	10 328	6 874
	2 049	145 181	99 481	0	0	18 067	10 186	10 534	6 913
25 ans	2 050	146 026	99 481	0	0	18 447	10 400	10 745	6 954
	2 051	169 044	99 481	0	21 102	18 834	10 618	10 960	8 050
	2 052	170 544	99 481	0	21 693	19 230	10 841	11 179	8 121
	2 053	172 080	99 481	0	22 300	19 633	11 069	11 403	8 194
	2 054	173 652	99 481	0	22 924	20 046	11 301	11 631	8 269
30 ans	2 055	175 261	99 481	0	23 566	20 467	11 538	11 864	8 346
	2 052	176 909	99 481	0	24 226	20 896	11 781	12 101	8 424
	2 053	178 596	99 481	0	24 904	21 335	12 028	12 343	8 505
	2 054	180 323	99 481	0	25 602	21 783	12 281	12 590	8 587
	2 055	182 091	99 481	0	26 319	22 241	12 538	12 841	8 671
	2 056	183 901	99 481	0	27 056	22 708	12 802	13 098	8 757
	2 057	185 755	99 481	0	27 813	23 185	13 071	13 360	8 845
	2 058	187 652	99 481	0	28 592	23 672	13 345	13 627	8 936
	2 059	189 595	99 481	0	29 392	24 169	13 625	13 900	9 028
	2 060	191 585	99 481	0	30 215	24 676	13 911	14 178	9 123
40 ans	2 061	193 622	99 481	0	31 061	25 194	14 204	14 462	9 220