

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250124-12679-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.

**BIACHE SAINT VAAST - 9 rue des Acacias, Résidence Artois Réhabilitation  
de 40 logements  
Opportunité**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

La résidence Artois, construite et mise en service au début des années 80, comporte 40 logements répartis sur 16 entrées.

A ce jour, seulement 4 logements sont encore occupés.

Le Bureau du 1er juillet 2022 a validé la démolition totale de la résidence.

L'analyse établie à l'époque par la Direction de l'Immobilier et du Foncier (DIF), sur la base des données du diagnostic des bâtiments occupés (la forme architecturale et la présence d'amiante) avait conclu que le projet de réhabilitation était trop coûteux et qu'il ne permettait pas une amélioration significative du confort pour les habitants.

Ceci a conduit à envisager la démolition de la totalité des 40 logements.

Suite à une concertation avec la commune et les habitants, ces derniers ont affirmé leur attachement au lieu et à leur résidence.

Afin de permettre aux habitants qui le souhaitaient de rester sur le site, la DPMOA a lancé un concours en conception/réalisation pour la démolition des 40 logements et la reconstruction de 57 logements avec un procédé hors-site en 2 phases et ce au cœur d'un aménagement paysagé de qualité.

Quatre groupements ont été retenus pour participer à la consultation qui s'est déroulée en 2 tours.

Malgré la qualité des réponses architecturales et paysagères, les candidats n'ont pas été en mesure de proposer un coût travaux en adéquation avec les estimations de la maîtrise d'ouvrage nécessaires à l'équilibre du bilan d'opération.

De ce fait, la consultation s'est soldée par un échec et l'appel d'offre a été déclaré sans suite en mars 2024.

Après analyse et un retour d'expérience, il aurait fallu pour équilibrer l'opération que nous ayons la possibilité de construire 75 logements au lieu de 57 logements initialement accordés par la DDTM et la commune.

En parallèle de la consultation, et au regard des résultats du premier tour de celle-ci, nous avons anticipé la difficulté concernant l'équilibre financier et questionné à nouveau l'analyse de 2021.

La présente délibération porte sur la poursuite de l'opération et la proposition de réorienter celle-ci vers réhabilitation des 40 logements, ce qui nous paraît réaliste et dans l'épure financière prévisionnelle.

La commune est informée de l'état d'avancement et soutient un projet de réhabilitation.

## **II – PRESENTATION DES BATIMENTS**

Les bâtiments ciblés se composent d'un ensemble immobilier de logements de type intermédiaires répartis sur 16 plots en R+1 et R+2.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'entièreté de la parcelle cadastrée AS 606 d'une surface de 11 091m<sup>2</sup>, y compris la voie unique d'accès à la résidence.

## **III – PRESENTATION DU SCENARIO REHABILITATION**

La réhabilitation en site vidé de tout occupant permet :

- De traiter la problématique de l'amiante,
- D'isoler par l'extérieur,
- D'envisager de lourds travaux de réhabilitation et de requalification des espaces verts extérieurs,

Dans la simulation d'équilibre des 40 logements existants réhabilités, les frais antérieurs (268 500 € HT) ont été repris dans le prix de revient.

### **III – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

L'étiquette C pourrait être atteinte en envisageant un coût travaux de 3 416 000 € HT.

Le montant de l'éco-prêt s'élèverait à 13 500 € du logement.

Le prix de revient prévisionnel est de 125 134 € TTC du logement (pour un autofinancement à 2% et des fonds propres à hauteur de 15%).

\*\*\*\*\*

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

✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité