

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250124-12663-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.

**BETHUNE - 24 et 25 rue de Budapest Requalification de logements  
étudiants en résidence autonomie  
Lancement**

---

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

---

#### **I – CONTEXTE**

Lors de la séance du 23 juin 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité d'une opération de requalification de deux bâtiments en résidence autonomie.

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

#### **II – RAPPEL DU PROJET**

Vacants depuis de nombreuses années, les bâtiments 24 et 25 rue de Budapest étaient des résidences étudiantes.

Leur requalification en résidence autonomie permettra le relogement des locataires de la résidence « les Sorbiers » vouée à la démolition dans le cadre du NPNRU.  
La nouvelle résidence sera gérée par le SIVOM du Béthunois.

La nouvelle résidence, regroupera 69 logements de type T1 et T2, un espace de restauration et des espaces communs (annexe 1).

Les bâtiments sont aujourd'hui classés en étiquette E (318.4kwh/m<sup>2</sup>/an), le projet permettra d'atteindre l'étiquette B (80 kwh/m<sup>2</sup>/an).

La production d'eau chaude et le chauffage se feront via le réseau de chaleur du quartier.

### **III - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL**

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 7 966 491€ (annexe 2).

Le montant de la redevance s'élève à 361 699€, la première année de mise en service (annexe 3).

### **IV - PLANNING PREVISIONNEL**

Le permis de construire a été obtenu en octobre 2023.

Le démarrage des travaux est prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour une période de 24 mois de travaux.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération, sous réserve d'un écrit du SIVOM de la Communauté du Béthunois attestant l'acceptation du montant de la redevance.

Décision adoptée à l'unanimité







SPECIMEN

ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES  
REHABILITATIONS

QPV	OUI
CONVENTION NPNRU	OUI
CONVENTION APL	OUI
PLS	NON

LIBELLE OPERATION : BETHUNE - 24 et 25 rue de Budapest  
Nombre de logements : 69  
Code Opération MAIN : SP1105525

				Phase Faisabilité / Lancement ( Pôle Immobilier)																							
				FICHE DE FAISABILITE		REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOL/ RESID/etc.) TVA finale 20%			FICHE DE LANCEMENT = A.O			REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOL/ RESID/etc.) TVA finale 20%			
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/RE- EL)	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	
BATIMENT	TCE			3 400 000,00	3 740 000,00	3 400 000,00	10,0%	3 740 000,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Façades + Menuiseries + toitures			1 000 000,00	1 055 000,00	0,00		0,00	1 000 000,00	5,5%	1 055 000,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Ascenseur			1 038 000,00	1 095 090,00	0,00		0,00	1 038 000,00	5,5%	1 095 090,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Désamiantage Curage			200 000,00	211 000,00	0,00		0,00	200 000,00	5,5%	211 000,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Lot 1 GO	FRANCK FER		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	98 000,00	103 390,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	98 000,00	5,5%	103 390,00
	Lot 2 Façades			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	1 707 833,00	1 801 763,82	0,00		0,00	0,00	5,5%	1 801 763,82	0,00		0,00	0,00
	Lot 3 Menuiseries extérieures			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	1 010 264,00	1 065 828,52	0,00		0,00	0,00	5,5%	1 065 828,52	0,00		0,00	0,00
	Lot 4 Métallerie			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	636 921,00	671 951,66	0,00		0,00	0,00	5,5%	671 951,66	0,00		0,00	0,00
	Lot 5 Plâtrerie			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	82 229,00	86 751,60	0,00		0,00	0,00	5,5%	86 751,60	0,00		0,00	0,00
	Lot 6 Peintures revêtements de sols			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	796 485,00	840 291,68	0,00		0,00	0,00	5,5%	840 291,68	0,00		0,00	0,00
	Lot 7 Ascenseur			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	394 191,00	415 871,51	0,00		0,00	0,00	5,5%	415 871,51	0,00		0,00	0,00
	Lot 8 VRD Aménagement extérieur			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	67 000,00	70 685,00	0,00		0,00	0,00	5,5%	70 685,00	5,5%	67 000,00	70 685,00	
	Lot 9 Equipements techniques			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	1 424 789,00	1 503 152,40	0,00		0,00	0,00	5,5%	1 503 152,40	0,00		0,00	0,00
	Sécurisation	LANGUE		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	623,33	657,61	623,33	5,5%	657,61	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
Sécurisation	VP SITEX		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	1 500,00	1 582,50	1 500,00	5,5%	1 582,50	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
Réparation Toiture	WIETANCH		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	1 954,63	2 062,13	1 954,63	5,5%	2 062,13	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
SOUS TOTAL				5 638 000,00	6 101 090,00	3 400 000,00		3 740 000,00	2 238 000,00		2 361 090,00	0,00		0,00		6 221 789,96	6 563 988,41	4 077,96		4 302,25	6 052 712,00		6 385 611,16	165 000,00		174 075,00	
HONORAIRES	Maitrise d'œuvre			362 330,00	398 563,00	362 330,00	10,0%	398 563,00	0,00		0,00	0,00		0,00		349 800,00	369 039,00	349 800,00	5,5%	369 039,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	OPC			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		82 192,00	86 712,56	82 192,00	5,5%	86 712,56	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	AMO - Remboursé	ETYO		24 500,00	25 847,50	24 500,00	5,5%	25 847,50	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	5,5%	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Fixation définitive	GO Architecte		80 000,00	96 000,00	0,00		0,00	0,00		0,00	80 000,00	20,0%	96 000,00		80 000,00	84 400,00	80 000,00	5,5%	84 400,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	CSPS			30 000,00	36 000,00	0,00		0,00	0,00		0,00	30 000,00	20,0%	36 000,00	REEL	5 977,70	6 306,47	5 977,70	5,5%	6 306,47	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Diag Amiante	ACS		30 000,00	36 000,00	0,00		0,00	0,00		0,00	30 000,00	20,0%	36 000,00	REEL	16 488,01	17 394,85	16 488,01	5,5%	17 394,85	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Contrôle technique			15 000,00	18 000,00	0,00		0,00	0,00		0,00	15 000,00	20,0%	18 000,00	REEL	13 475,00	14 216,13	13 475,00	5,5%	14 216,13	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Labellisation	PRESTATERRE		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	6 060,00	6 393,30	6 060,00	5,5%	6 393,30	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	panneaux de chantier	T2E		2 000,00	2 200,00	2 000,00	10,0%	2 200,00	0,00		0,00	0,00		0,00	ESTIMATION	2 269,96	2 394,81	2 269,96	5,5%	2 394,81	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Etude Thermique - essais Acoustiques	BET 360		5 000,00	6 000,00	0,00		0,00	0,00		0,00	5 000,00	20,0%	6 000,00	REEL	870,00	917,85	870,00	5,5%	917,85	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Gardiennage			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Chantier propre			5 000,00	5 500,00	5 000,00	10,0%	5 500,00	0,00		0,00	0,00		0,00		5 000,00	5 275,00	5 000,00	5,5%	5 275,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Constat Huisserie permis affiché	KALIACT		2 000,00	2 200,00	2 000,00	10,0%	2 200,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	397,67	419,54	397,67	5,5%	419,54	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Diag PEMD	VERITAS		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	5 500,00	5 802,50	5 500,00	5,5%	5 802,50	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
logement numerique			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		15 000,00	15 825,00	15 000,00	5,5%	15 825,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
SOUS TOTAL				555 830,00	626 310,50	395 830,00		434 310,50	0,00		0,00	160 000,00		192 000,00		583 030,34	615 097,01	583 030,34	5,5%	615 097,01	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
CHARGE FONCIERE / IMMOBILIERE	Charge foncière			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Terrain			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Télédétection des réseaux	INGEO		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	3 600,00	3 798,00	3 600,00	5,5%	3 798,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Notaire			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Sondages	FONDASOL		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	25 224,00	26 611,32	25 224,00	5,5%	26 611,32	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Géomètre	BOGAERT		20 000,00	24 000,00	0,00		0,00	0,00		0,00	20 000,00	20,0%	24 000,00	REEL	2 344,00	2 472,92	2 344,00	5,5%	2 472,92	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
	Nettoyage du chantier			5 000,00	5 500,00	5 000,00	10,0%	5 500,00	0,00		0,00	0,00		0,00	REEL	5 000,00	5 27										

**CEG - TRANSPARENCE INTEGRALE - Béthune Budapest - Trav de 2 bâtiments pour résidence autonomie. - 2-Résidences autonomie personnes âgées (RAPA)**

Type horizon période	Périodes	Redevance	Flux d'annuités	Fonds Propres rémunérés (retour)	TFPB	Provision pour renouvellement des composants	Maintenance (dépenses 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%	
					40 310				
Budget	2 027	361 699	231 793	32 002	45 325	30 439	11 943	10 197	0
	2 028	364 072	231 793	32 002	46 594	31 079	12 194	10 411	0
	2 029	366 504	231 793	32 002	47 899	31 731	12 450	10 630	0
	2 030	368 996	231 793	32 002	49 240	32 398	12 711	10 853	0
	2 031	371 550	231 793	32 002	50 619	33 078	12 978	11 081	0
	2 032	374 167	231 793	32 002	52 036	33 773	13 251	11 313	0
	2 033	376 849	231 793	32 002	53 493	34 482	13 529	11 551	0
	2 034	423 245	275 440	32 002	54 991	35 206	13 813	11 794	0
	2 035	426 062	275 440	32 002	56 531	35 945	14 103	12 041	0
Fin PMT	2 036	428 948	275 440	32 002	58 113	36 700	14 399	12 294	0
	2 037	431 907	275 440	32 002	59 741	37 471	14 701	12 552	0
	2 038	434 939	275 440	32 002	61 413	38 258	15 010	12 816	0
	2 039	438 046	275 440	32 002	63 133	39 061	15 325	13 085	0
	2 040	441 231	275 440	32 002	64 901	39 881	15 647	13 360	0
	2 041	444 494	275 440	32 002	66 718	40 719	15 976	13 640	0
	2 042	447 840	275 440	32 002	68 586	41 574	16 311	13 927	0
	2 043	451 268	275 440	32 002	70 506	42 447	16 654	14 219	0
	2 044	454 782	275 440	32 002	72 480	43 338	17 004	14 518	0
	2 045	458 383	275 440	32 002	74 510	44 248	17 361	14 823	0
	2 046	462 075	275 440	32 002	76 596	45 178	17 725	15 134	0
	2 047	420 771	230 353	32 002	78 741	46 126	18 097	15 452	0
	2 048	424 649	230 353	32 002	80 946	47 095	18 478	15 776	0
	2 049	428 624	230 353	32 002	83 212	48 084	18 866	16 108	0
	2 050	432 698	230 353	32 002	85 542	49 094	19 262	16 446	0
25 ans	2 051	436 874	230 353	32 002	87 937	50 125	19 666	16 791	0
	2 052	441 155	230 353	32 002	90 400	51 177	20 079	17 144	0
	2 053	445 542	230 353	32 002	92 931	52 252	20 501	17 504	0
	2 054	450 040	230 353	32 002	95 533	53 349	20 931	17 871	0
	2 055	454 650	230 353	32 002	98 208	54 470	21 371	18 247	0
30 ans	2 056	459 376	230 353	32 002	100 957	55 614	21 820	18 630	0
	2 052	395 780	175 298	32 002	90 400	56 782	22 278	19 021	0
	2 053	400 371	175 298	32 002	92 931	57 974	22 746	19 421	0
	2 054	405 076	175 298	32 002	95 533	59 191	23 223	19 828	0
	2 055	409 898	175 298	32 002	98 208	60 434	23 711	20 245	0
	2 056	414 840	175 298	32 002	100 957	61 704	24 209	20 670	0
	2 057	212 605	0	0	103 784	62 999	24 718	21 104	0
	2 058	217 796	0	0	106 690	64 322	25 237	21 547	0
	2 059	223 117	0	0	109 678	65 673	25 767	22 000	0
	2 060	228 570	0	0	112 749	67 052	26 308	22 462	0
40 ans	2 061	234 159	0	0	115 906	68 460	26 860	22 933	0
Années suiv	2 062	169 990			119 151		27 424	23 415	0
	2 063	174 394			122 487		28 000	23 907	0
	2 064	178 914			125 917		28 588	24 409	0
	2 065	183 552			129 442		29 188	24 921	0
	2 066	188 313			133 067		29 801	25 445	0
	2 067	193 199			136 793		30 427	25 979	0
	2 068	198 214			140 623		31 066	26 525	0
	2 069	203 360			144 560		31 719	27 082	0
	2 070	208 643			148 608		32 385	27 650	0
	2 071	214 065			152 769		33 065	28 231	0
	2 072	219 629			157 047		33 759	28 824	0
	2 073	225 341			161 444		34 468	29 429	0
	2 074	231 203			165 964		35 192	30 047	0
	2 075	237 220			170 611		35 931	30 678	0
	2 076	243 396			175 388		36 685	31 322	0
	2 077	249 735			180 299		37 456	31 980	0
	2 078	256 242			185 348		38 242	32 652	0
	2 079	262 920			190 537		39 045	33 337	0