

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240328-8371A-DE-1-1  
Date de télétransmission : 02/04/2024  
Date de réception préfecture : 02/04/2024

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 28 MARS 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.  
Monsieur MALFAIT.

**LOOS EN GOHELLE et GRENAY - Cité de Belgique Réhabilitation de 136  
logements individuels dans le cadre de l'ERBM  
Opportunité modificative**

---

Direction générale  
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

---

#### **I - CONTEXTE**

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de 136 logements miniers dans la Cité de Belgique répartie sur les communes de Grenay et de Loos-en-Gohelle pouvant relever des dispositifs financiers mis en œuvre dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).

L'ambition de l'ERBM est d'accélérer la réhabilitation des logements du bassin minier avec une programmation de 23 000 logements en 10 ans. Outre l'éradication des passoires thermiques, les enjeux sont multiples parmi lesquels redonner du pouvoir d'achat aux locataires, améliorer la qualité de vie, favoriser l'emploi par des dispositifs d'insertion, faire monter en compétences les entreprises locales, etc.

Par délibération du 15 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration a validé l'opportunité de réhabiliter les 136 logements de la Cité de Belgique. Compte tenu des spécificités liées au dispositif de l'ERBM, la maîtrise d'ouvrage de cette opération est confiée à Maisons & Cités, suite à une consultation conforme aux dispositions du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif à la commande publique.

## **II – ORIGINE DU FONCIER**

Pas-de-Calais habitat est propriétaire du foncier suite à un rachat de patrimoine à Artois Développement par actes du 1<sup>er</sup> juillet 2002 et du 22 décembre 2005.

Suivant l'acte du 1<sup>er</sup> juillet 2002, 63 parcelles ont été cédées à l'Office suivant un bail emphytéotique arrivant à terme en juillet 2035 au profit des communes.

Suivant l'acte du 22 décembre 2005, 73 parcelles ont été cédées à l'Office suivant un bail emphytéotique arrivant à terme en juin 2039 au profit de Maisons et Cités.

Une prolongation des baux devra être envisagée pour permettre une concordance avec la date de fin du financement des travaux.

## **III – PRESENTATION DE L'OPERATION**

Les études menées par Maisons et Cités dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée qui lui a été confiée par l'Office font apparaître, malgré les subventions de l'ERBM, qu'il est impossible de trouver un équilibre économique même à long terme, pour la réhabilitation aux standards de l'ERBM des 136 logements (cf. annexe 1).

Aussi, il est proposé, afin d'équilibrer l'opération (cf. annexe 2) :

- de réhabiliter 39 logements aux standards ERBM (BBC rénovation),
- de vendre 5 maisons mitoyennes de maisons déjà vendues,
- de réhabiliter 92 maisons avec pour cible un DPE en catégorie D (cf annexe 2).  
Ces maisons sont soit de très faible confort, soit exigües et non adaptées aux besoins futurs en logements (T2 à étage).

L'Office ayant développé avec sa filiale Coopartois un modèle de maisons mitoyennes (cf. Annexe 3) pouvant avantageusement se substituer aux maisons minières, il est proposé de demander à l'Etat une dérogation pour pouvoir démolir tout ou partie des 92 maisons (la Cité de Belgique est en quartier QPV) qui seraient réhabilitées en catégorie D et de leur substituer des logements locatifs sociaux neufs.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération dans les termes du présent rapport,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

**ANNEXE 1 1/2**  
**136 logements ERBM - 20% de fonds propres**

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	17 762 446	100,0%	130 606	1 862
Subventions	2 753 000	15,5%	20 243	289
dont ERBM	1 911 000	10,8%	14 051	200
dont CALL	842 000	4,7%	6 191	88
<b>Montant net à financer</b>	<b>15 009 446</b>	<b>84,5%</b>	<b>110 364</b>	<b>1 573</b>
<b>Emprunts</b>	<b>11 456 957</b>	<b>64,5%</b>	<b>84 242</b>	<b>1 201</b>
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	9 620 957	54,2%	70 742	1 008
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 836 000	10,3%	13 500	192
<b>Fonds propres</b>	<b>3 552 489</b>	<b>20,0%</b>	<b>26 121</b>	<b>372</b>

Rendement après Réhabilitation	En €
Loyer additionnel (€/an)	73 088
Loyer additionnel (cumul €)	1 461 761
Temps de couverture emprunts *2	18 ans
Informations sur le plan de financement	
Temps de retour investissement *1	30 ans

\*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

\*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF

Etat des FP : 20% du Prix de revient > à norme de

Autofinancement net avant & après travaux	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	138 033	185 963	302 102	562 936	632 521	11 752 544
Autofinancement après travaux	-382 882	-355 471	-260 901	-52 994	-7 805	
Autofinancement après travaux (cumul)	-913 648	-2 747 473	-3 834 268	-4 536 357	-4 668 058	-2 521 146
Loyers quittancés avant travaux	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Loyers quittancés après travaux	654 086	708 808	763 588	822 601	886 175	23 275 204
Taux d'autofinancement avant travaux	24%	30%	45%	77%	81%	57%
Taux d'autofinancement après travaux	-59%	-50%	-34%	-6%	-1%	-11%

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	321 635	272 123	266 345	200 983	0	0	3 903 717
Loyers quittancés avant travaux	549 604	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Taux d'endettement avant travaux	58,5%	46,9%	42,4%	29,7%	0,0%	0,0%	19,0%
Annuités après travaux	905 453	844 485	838 706	773 344	572 362	572 362	18 519 284
Loyers quittancés après travaux	646 223	654 086	708 808	763 588	822 601	886 175	23 832 398
Taux d'endettement après travaux	140,1%	129,1%	118,3%	101,3%	69,6%	64,6%	



**ANNEXE 1 2/2**  
**136 logements ERBM - 25% de fonds propres**

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	17 762 446	100,0%	130 606	1 862
Subventions	2 753 000	15,5%	20 243	289
dont ERBM	1 911 000	10,8%	14 051	200
dont CALL	842 000	4,7%	6 191	88
<b>Montant net à financer</b>	<b>15 009 446</b>	<b>84,5%</b>	<b>110 364</b>	<b>1 573</b>
<b>Emprunts</b>	<b>10 568 834</b>	<b>59,5%</b>	<b>77 712</b>	<b>1 108</b>
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	8 732 834	49,2%	64 212	915
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 836 000	10,3%	13 500	192
<b>Fonds propres</b>	<b>4 440 612</b>	<b>25,0%</b>	<b>32 652</b>	<b>465</b>

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	73 088	0,41%
Loyer additionnel (cumul €)	1 461 761	8,2%
Temps de couverture emprunts *2	17 ans	
<b>Informations sur le plan de financement</b>		
Temps de retour investissement *1	30 ans	

\*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

\*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF

Etat des FP : 25% du Prix de revient > à norme de

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	138 033	185 963	302 102	562 936	632 521	11 752 544
Autofinancement après travaux	-344 498	-315 118	-218 480	-8 398	39 078	
Autofinancement après travaux (cumul)	-770 474	-2 406 512	-3 285 380	-3 768 880	-3 670 785	-1 470 132
Loyers quittancés avant travaux	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Loyers quittancés après travaux	654 086	708 808	763 588	822 601	886 175	23 275 204
Taux d'autofinancement avant travaux	24%	30%	45%	77%	81%	57%
Taux d'autofinancement après travaux	-53%	-44%	-29%	-1%	4%	-6%

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)							
	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	321 635	272 123	266 345	200 983	0	0	3 903 717
Loyers quittancés avant travaux	549 604	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Taux d'endettement avant travaux	58,5%	46,9%	42,4%	29,7%	0,0%	0,0%	19,0%
Annuités après travaux	858 539	798 459	792 681	727 319	526 336	526 336	17 367 750
Loyers quittancés après travaux	646 223	654 086	708 808	763 588	822 601	886 175	23 832 398
Taux d'endettement après travaux	132,9%	122,1%	111,8%	95,3%	64,0%	59,4%	

## ANNEXE 2

### 39 logements ERBM / 5 vendus / 92 logements étiquette D - 20% de fonds propres

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	9 658 746	100,0%	72 080	1 012
Subventions	917 000	9,5%	6 843	96
dont ERBM	619 000	6,4%	4 619	65
dont CALL	298 000	3,1%	2 224	31
Montant net à financer	8 741 746	90,5%	65 237	916
Emprunts	6 809 996	70,5%	50 821	714
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	6 283 496	65,1%	46 892	659
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	526 500	5,5%	3 929	55
Fonds propres	1 931 750	20,0%	14 416	202

Rendement après Réhabilitation	En €
Loyer additionnel (€/an)	94 938
Loyer additionnel (cumul €)	1 898 769
Temps de couverture emprunts *2	10 ans
Informations sur le plan de financement	
Temps de retour investissement *1	16 ans

\*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

\*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF

Etat des FP : 20% du Prix de revient > à norme de

Autofinancement net avant & après travaux	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	138 033	185 963	302 102	562 936	632 521	11 752 544
Autofinancement après travaux	-130 866	-88 571	21 646	268 522	332 474	
Autofinancement après travaux (cumul)	-36 962	-566 202	-271 925	597 770	2 129 498	5 331 168
Loyers quittancés avant travaux	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Loyers quittancés après travaux	679 223	736 047	792 932	854 213	920 230	24 123 092
Taux d'autofinancement avant travaux	24%	30%	45%	77%	81%	57%
Taux d'autofinancement après travaux	-19%	-12%	3%	31%	36%	22%

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	321 635	272 123	266 345	200 983	0	0	3 903 717
Loyers quittancés avant travaux	549 604	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Taux d'endettement avant travaux	58,5%	46,9%	42,4%	29,7%	0,0%	0,0%	19,0%
Annuités après travaux	675 233	618 912	613 133	547 771	346 788	346 788	12 664 846
Loyers quittancés après travaux	650 733	679 223	736 047	792 932	854 213	920 230	24 430 332
Taux d'endettement après travaux	103,8%	91,1%	83,3%	69,1%	40,6%	37,7%	

:



# ÉTUDE PROSPECTIVE



Un nouveau  
modèle  
de maisons  
individuelles  
jumelées

[www.moonarchitectures.fr](http://www.moonarchitectures.fr)

moon  
architectures



20, rue de Rochechouart  
F-75009 Paris  
T. + 33 (0)1 43 15 96 71  
E. [contact@moonarchitectures.fr](mailto:contact@moonarchitectures.fr)



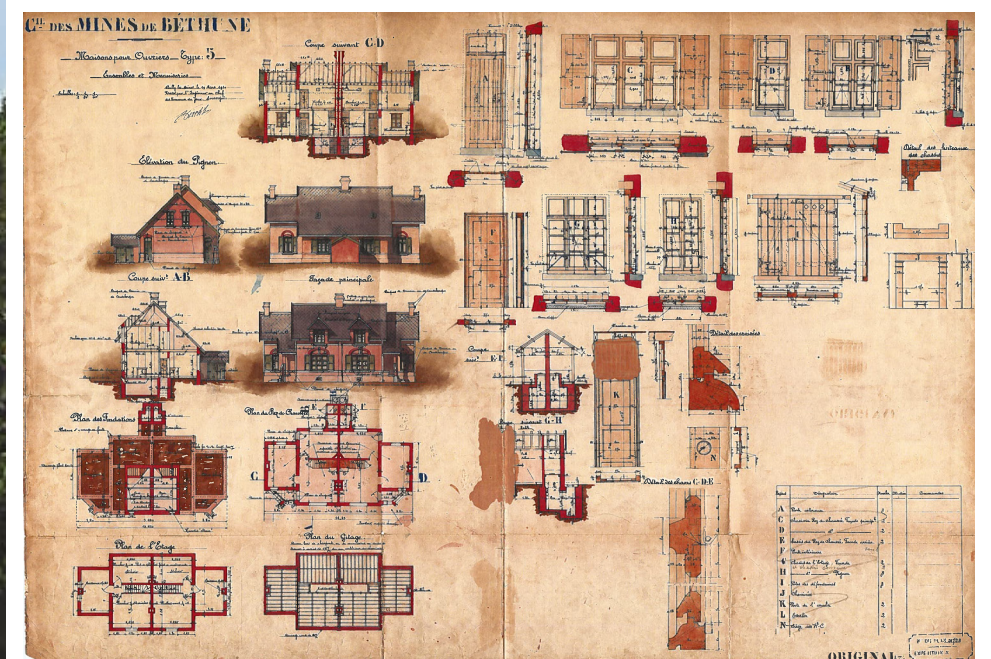
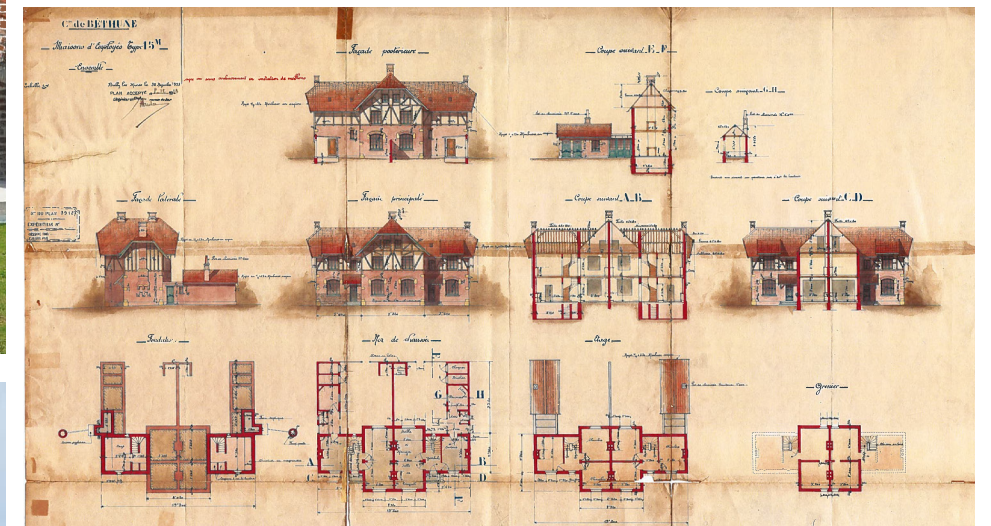
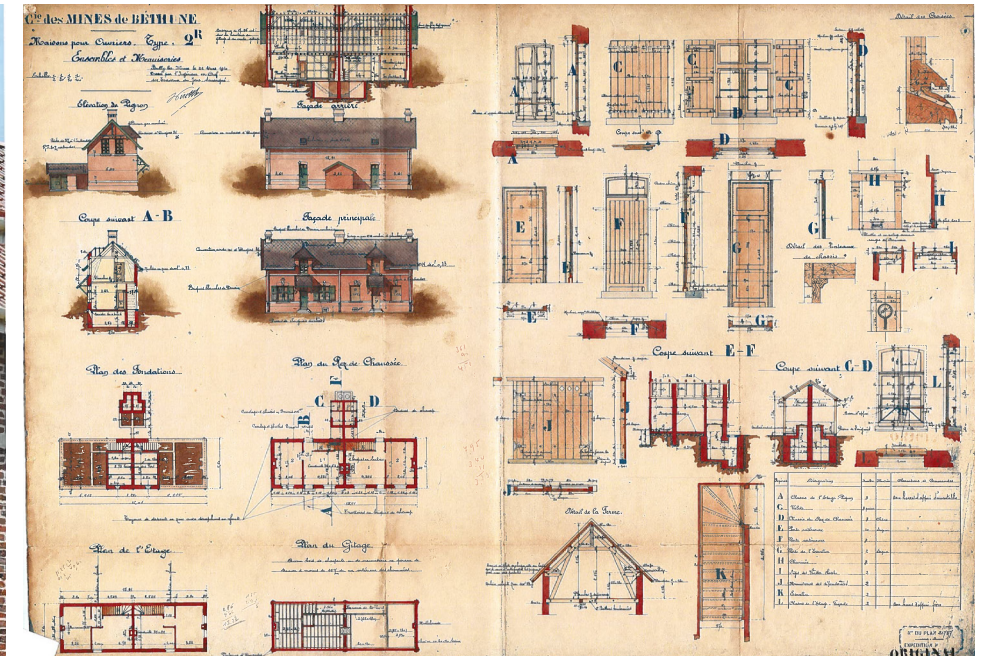


# ● INTRODUCTION

- Logements ouvrier > Logements abordables
- Un nouveau modèle de maison T4 en R+1 (+ combles éventuels)
- Inspiré par le patrimoine ouvrier du Nord-Pas de Calais
- Deux maisons jumelées mitoyennes rassemblées sous un seul volume
- Réponse contemporaine adaptée à notre époque (usages, pratiques, environnement, construction, matériaux...)
- Réponse industrialisable en Hors-Site et répliquable



# DONNÉES D'ENTRÉE





# ● HISTORIQUE

# MAISONS OUVRIÈRES - NORD - PAS DE CALAIS

LES CORONS (1820-1890)



LES CITÉS PAVILLONAIRES (1860-1939)



LES CITÉS JARDINS (1904-1939)





# ● LES INTANGIBLES

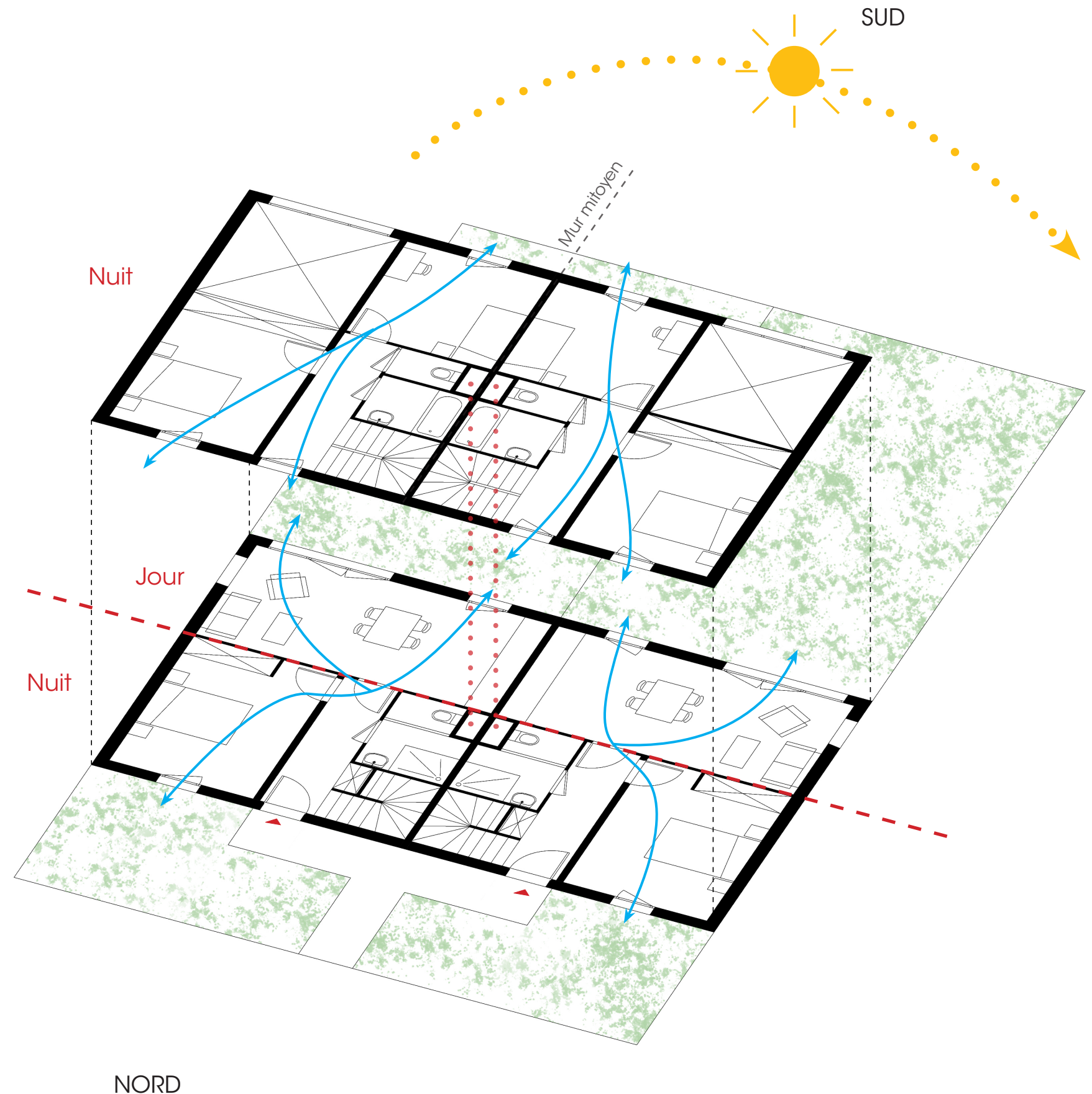
- Logements traversants
- Séjours et jardins orientés Sud ou Ouest (dans la mesure du possible).
- Séparation jour/nuit
- Rationalité constructive (Réseaux superposés, système maîtrisé,...)
- Maison T3/T4/T5 avec jardin

## Notre Mission :

En s'inspirant de ce patrimoine existant, formuler une réponse contemporaine, adaptée à notre époque et du point de vue des usages pratiques, environnementaux et constructifs.

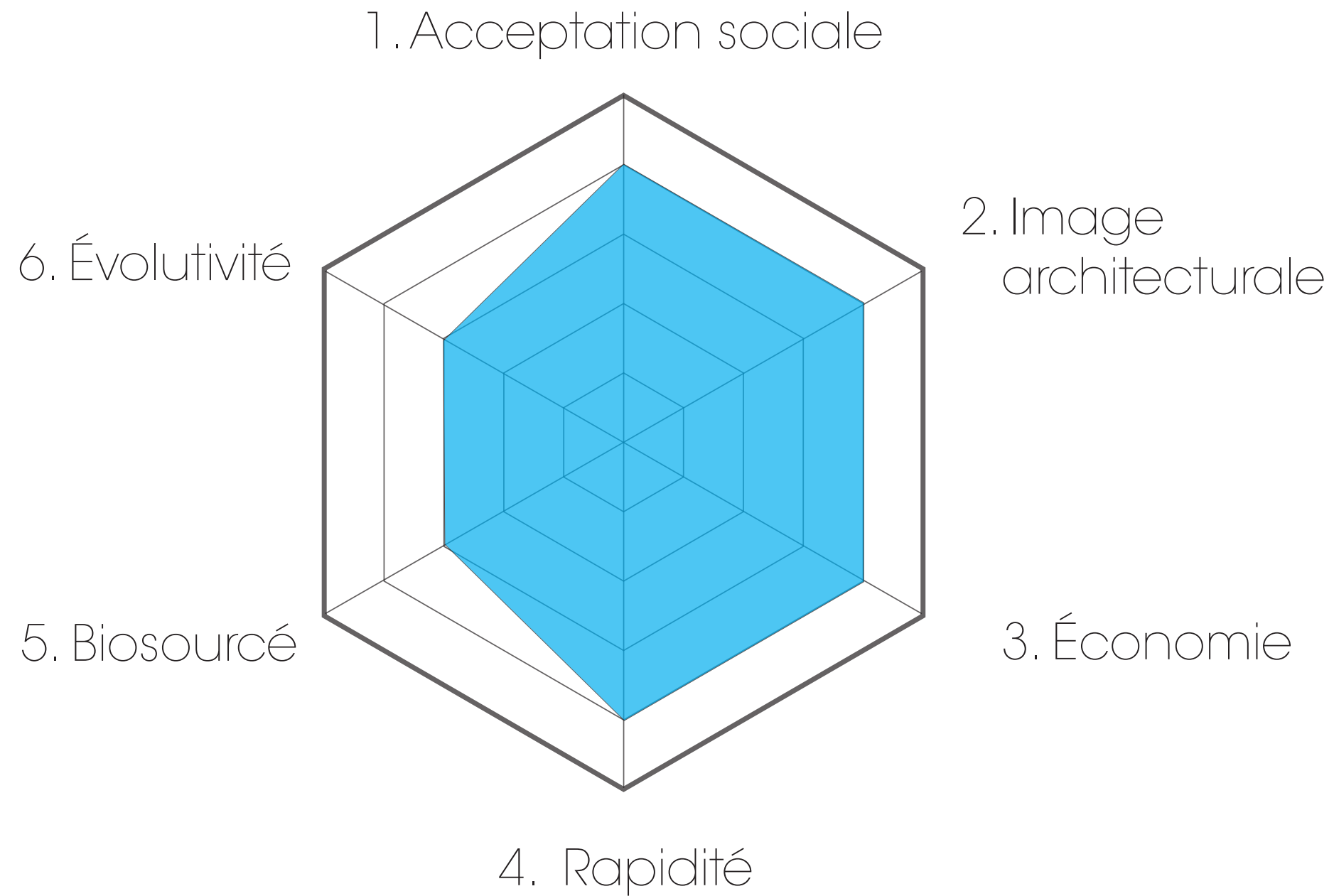
La recherche d'une réponse industrialisée en Hors Site et répliquable sera privilégiée.

Définir la volumétrie d'un modèle type de maisons individuelles jumelées, répliquables.

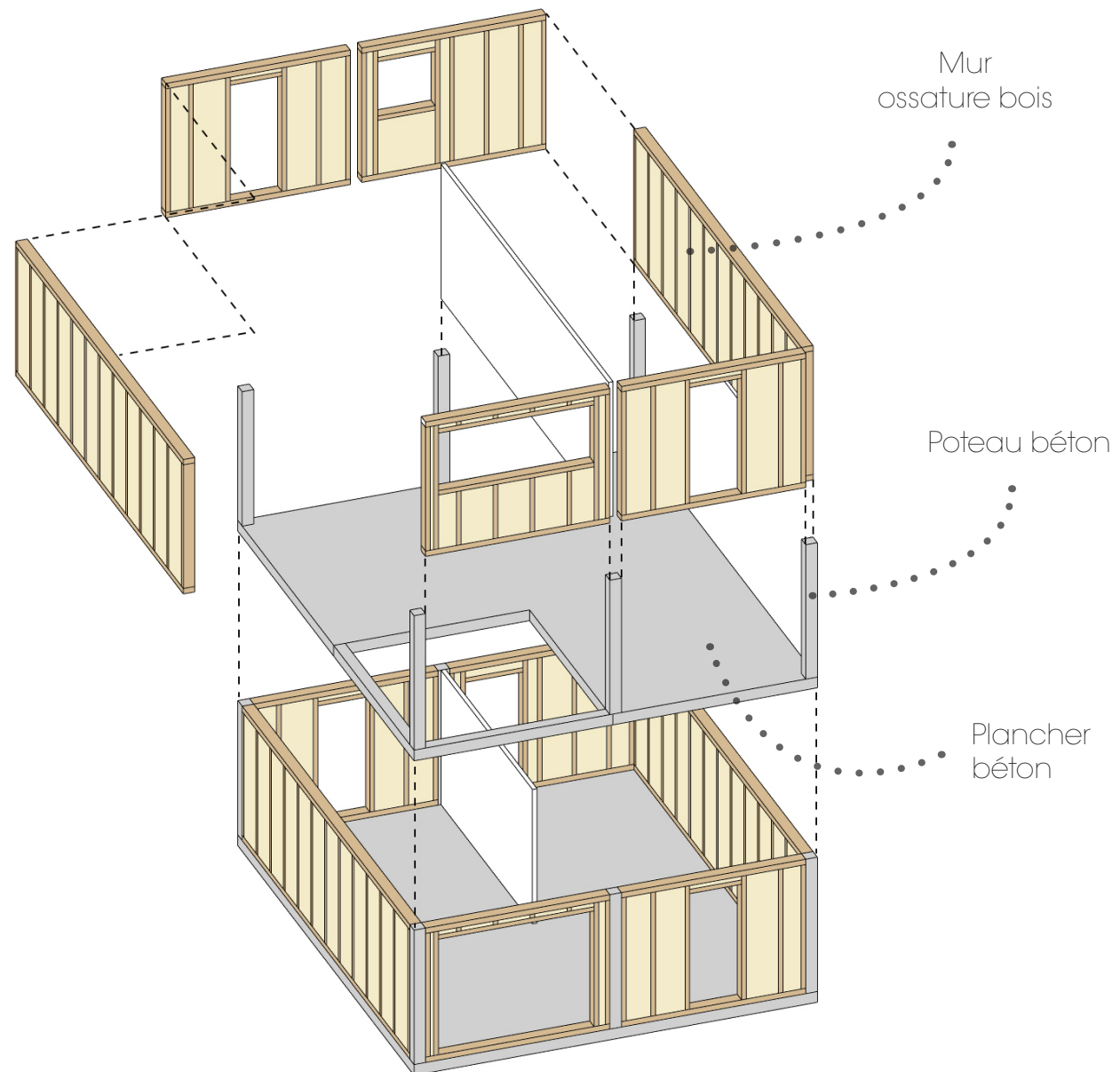


+ un ou deux éléments architecturaux différenciant

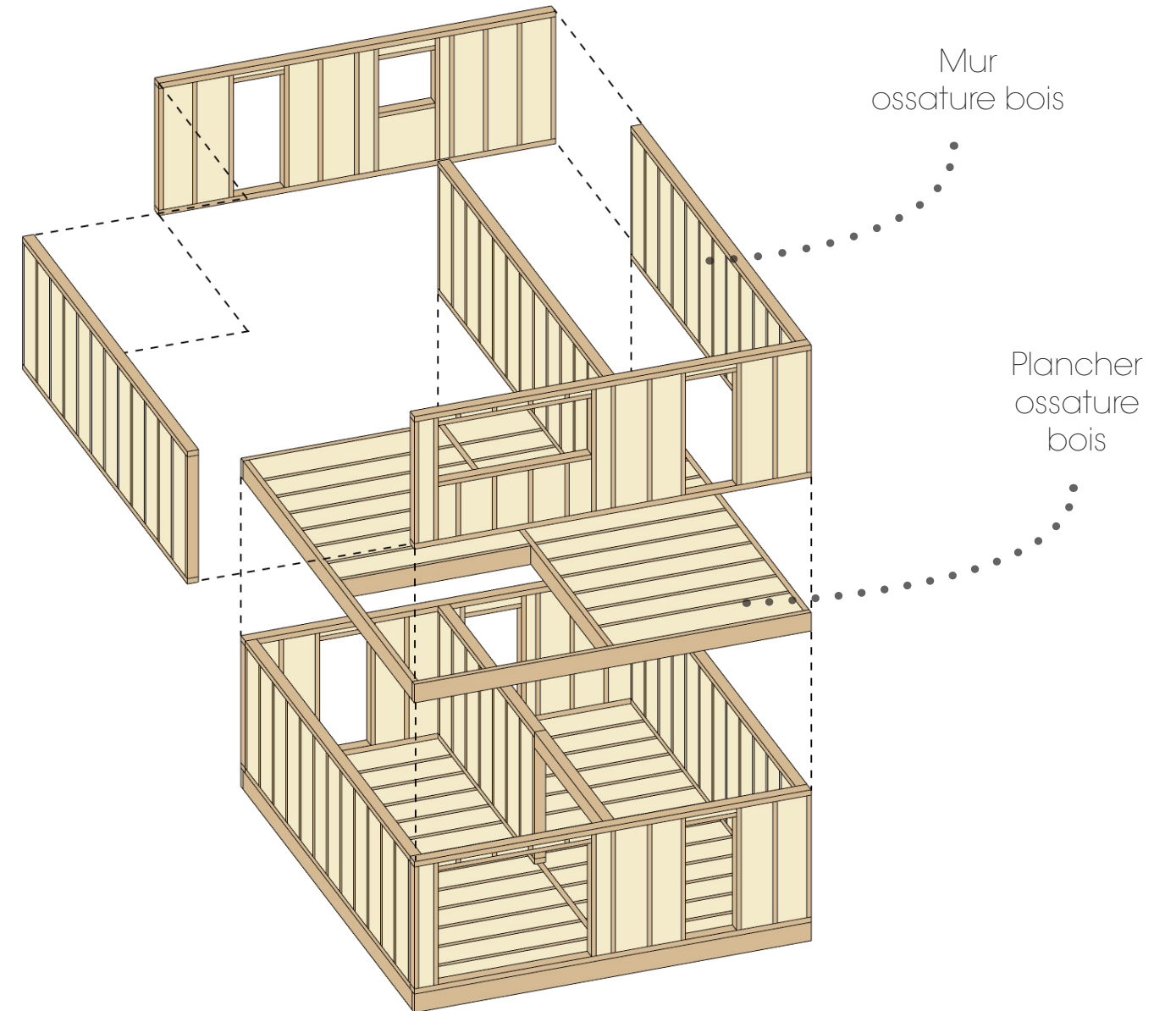
# ● ATTENDUS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE



## 2D : MIXTE BOIS/BÉTON

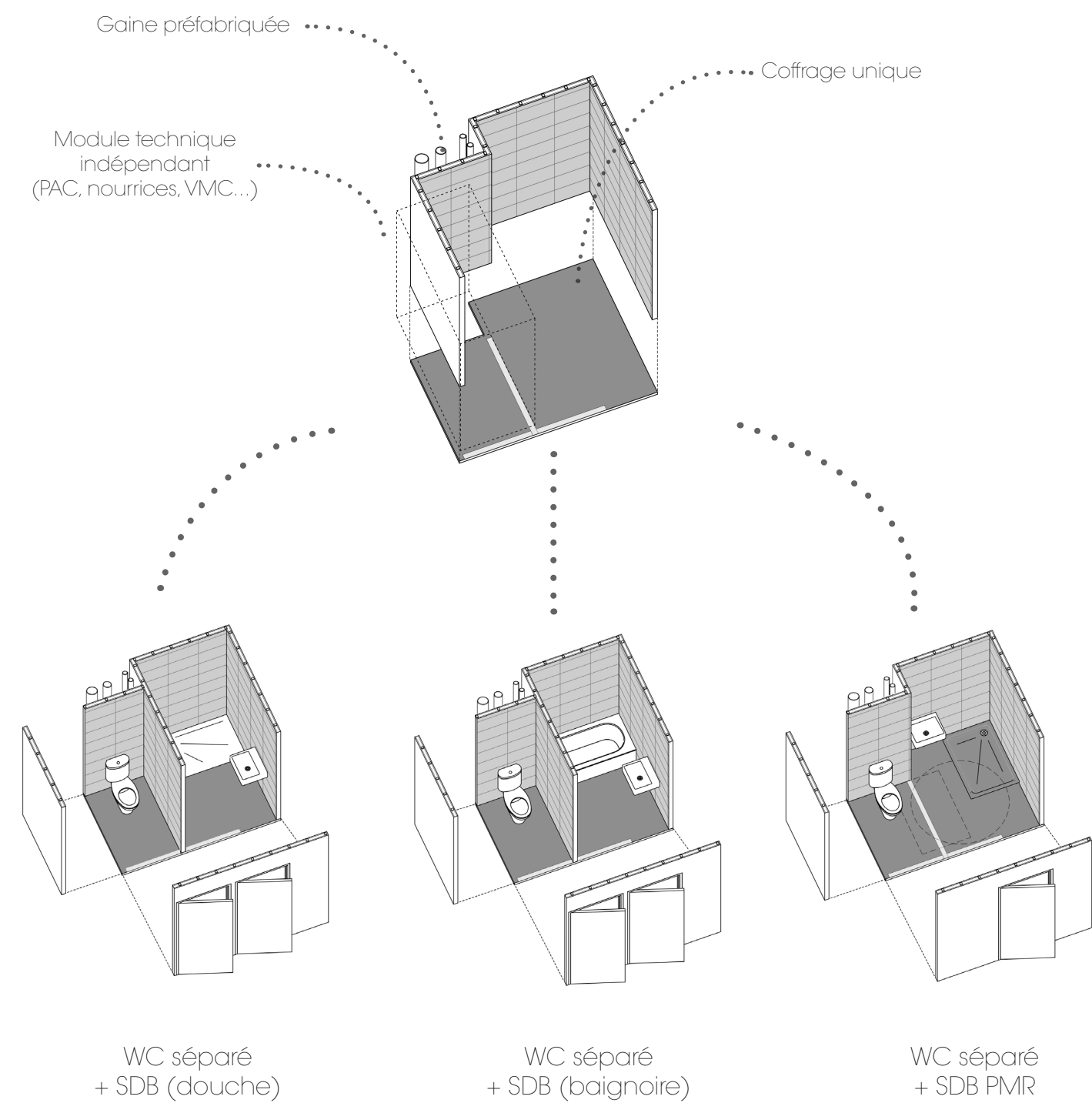


## 2D BOIS



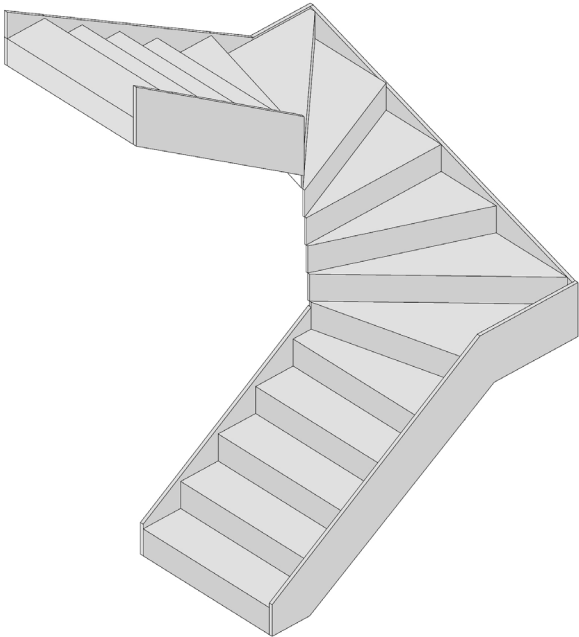


● **MODES CONSTRUCTIFS**

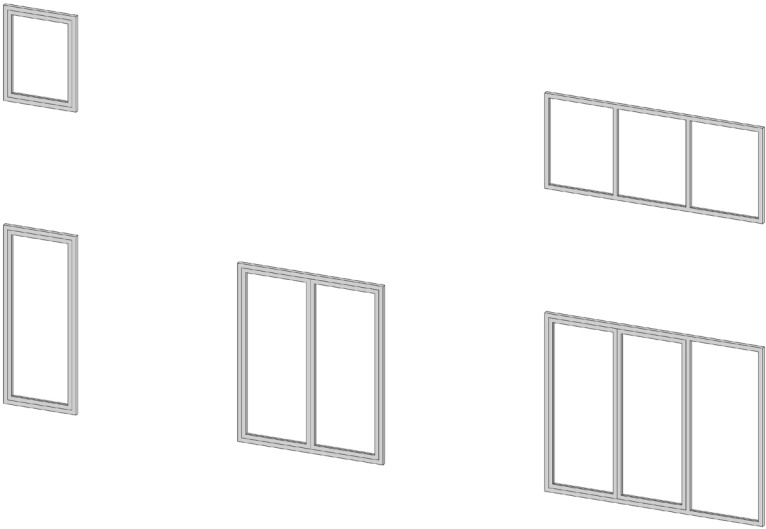


SDB UNIFORMISÉES

ÉLÉMENTS STANDARDISÉS

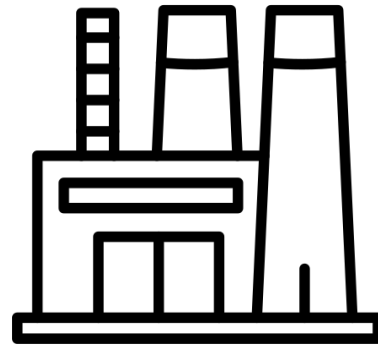


ESCALIERS PRÉFABRIQUÉS



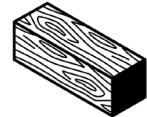
MENUISERIES STANDARDISÉES

# ● MANIÈRE DE CONSTRUIRE



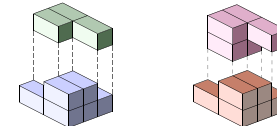
PARTENARIAT INDUSTRIEL

**GROUPEMENT / MARCHÉ À BONS DE COMMANDES**



## ● MATÉRIAU BIOSOURCÉS

Des matériaux renouvelables, à faible impact sur l'environnement pour la structure, l'isolation, le bardage, etc...



## ● LE BÂTIMENT ÉVOLUTIF

Pour assurer la modularité intérieure les éléments de remplissage sont essentiellement non porteurs et facilement réversibles pour permettre l'évolutivité des logements.



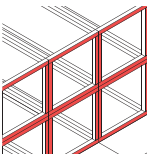
## ● FAIBLE EMPREINTE CARBONE

Des constructions labellisés RE 2020 (seuil 2025 visé), à faible consommation (DPE de classe A ou B) et sur l'environnement (Classement GES A ou B, Pompes à Chaleur)



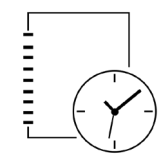
## ● QUALITÉ ACOUSTIQUE

La performance acoustique est supérieure à celle des constructions traditionnelles.



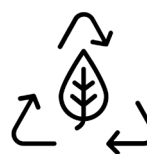
## ● PLAN LIBRE

Pour assurer l'évolutivité intérieure des logements, les cloisonnements intérieurs sont essentiellement constitués de remplissage non porteurs, réversibles et modulables.



## ● PLANNING EFFICIENT

Une mise en œuvre rapide de ces systèmes éprouvés et contrôlés



## ● FONDATION PIEUX VISSÉS / FILIÈRE SÈCHE

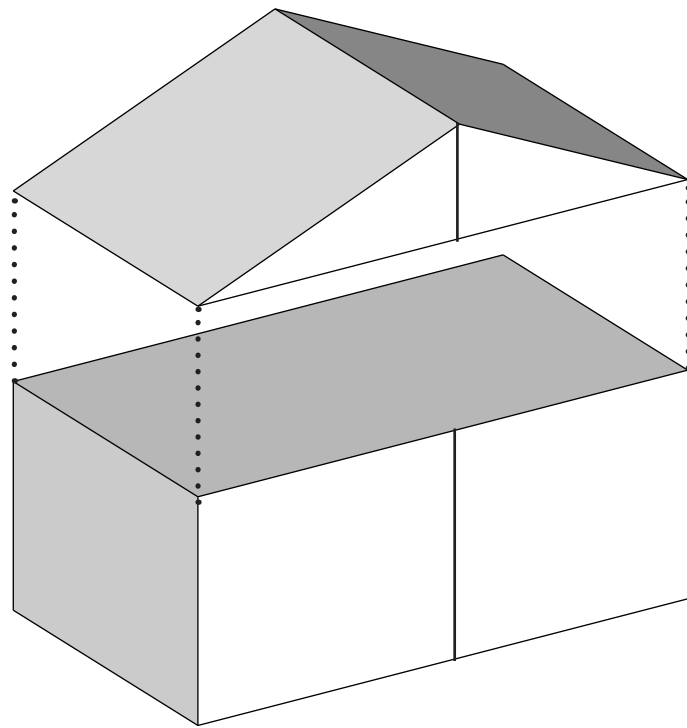
Pour prolonger la durée de vie du projet et réduire l'impact sur son environnement



## ● PRIX MAÎTRISÉ

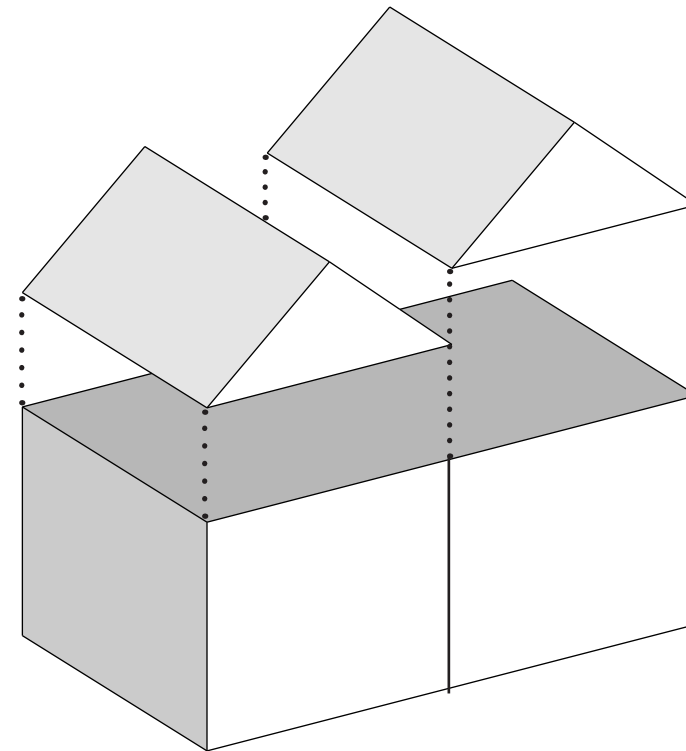
Un engagement de l'entreprise sur le prix et une capacité technique à faire en TCE (entreprise générale)

# ● VOLUMÉTRIES



## **Modèle HLM (Pas de Calais Habitat, ...)**

- Volumétrie compacte
- Toiture simplifiée
- Toiture double pentes

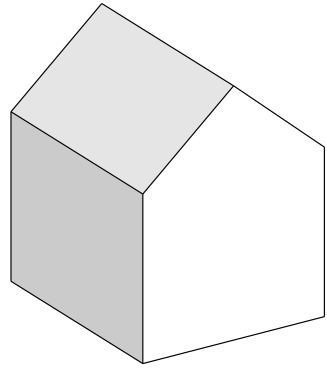


## **Modèle PSLA (Coop Artois)**

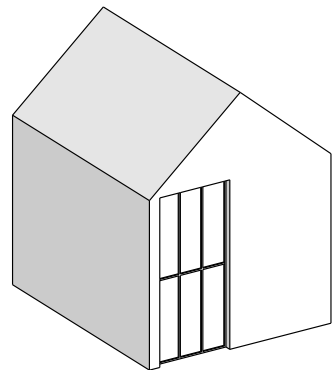
- Distinction des deux logements
- Deux toitures doubles pentes

# ● ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX DIFFÉRENCIANT

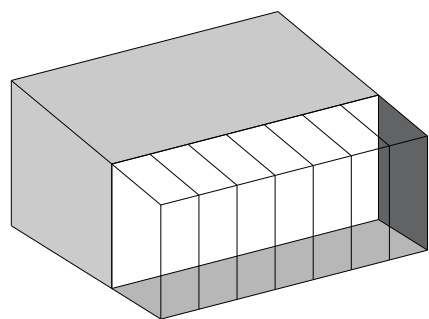
● Options:



Pignon marqué

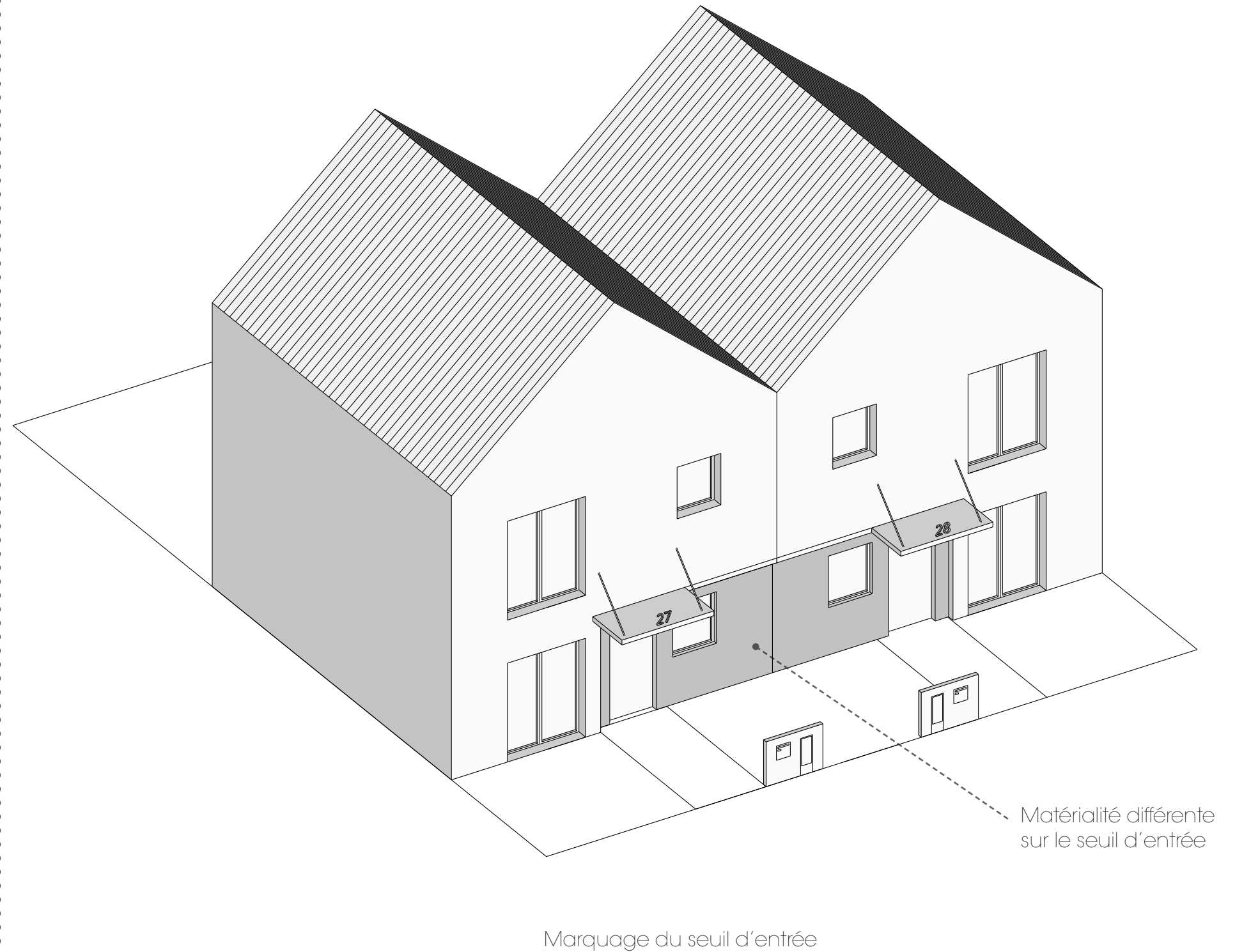


Baie double hauteur



Espace annexe type serre

● Solution retenue:



# ● PROGRAMME

## Propositions étudiées :

T3 -T4 ou T5

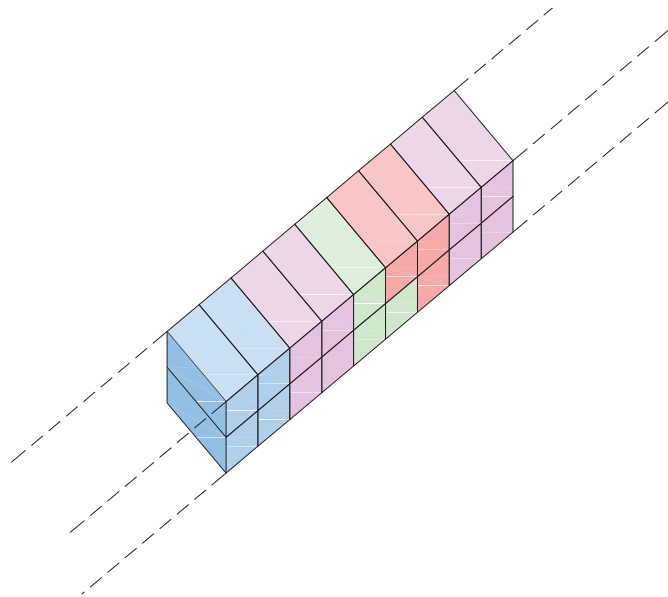
base de 82 m<sup>2</sup> environ, évolutifs, divisible et adaptable.  
«châssis» identique/ support de différentes programmations.

-> T3 : environ 60m<sup>2</sup>, 2ch, salon /séjour à l'étage

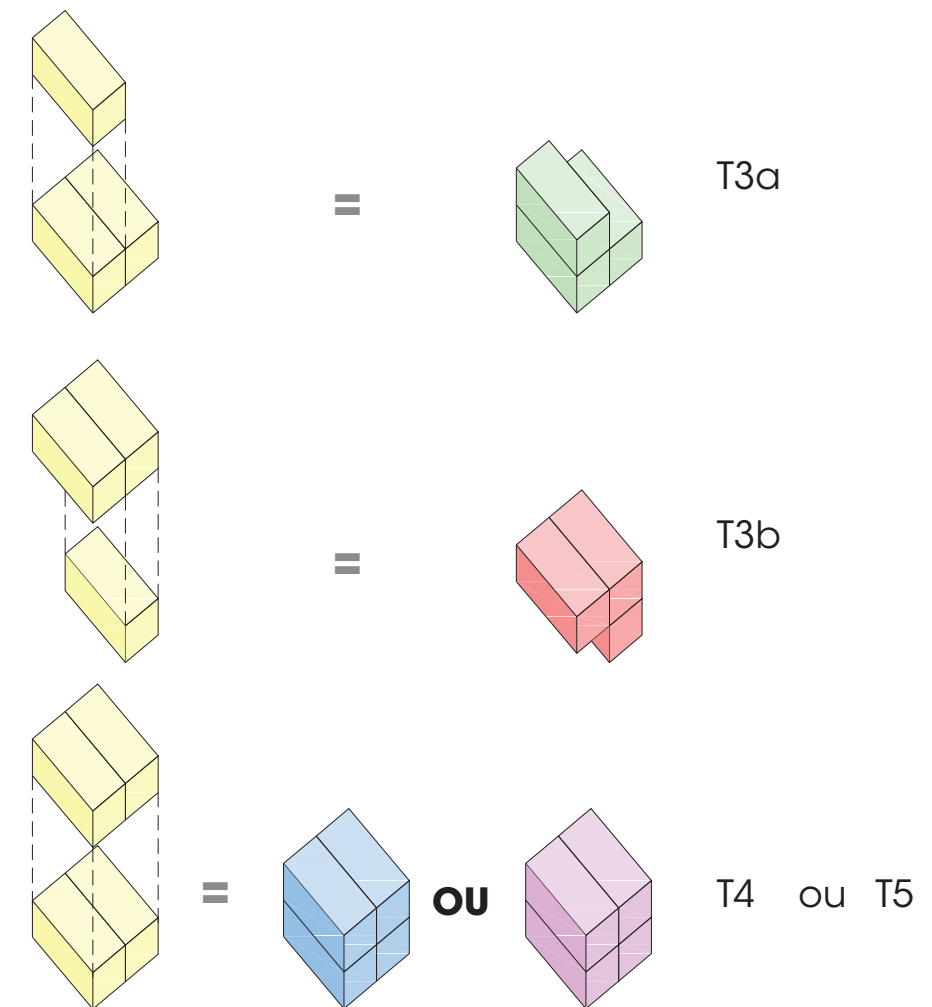
-> T4: 82m<sup>2</sup>, 2ch, bureau, grand séjour, SDB / buanderie aménageable

-> T5 : Base T4 : 82m<sup>2</sup>, 3ch + bureaux et séjour...

## Exemple d'assemblage des typologies :








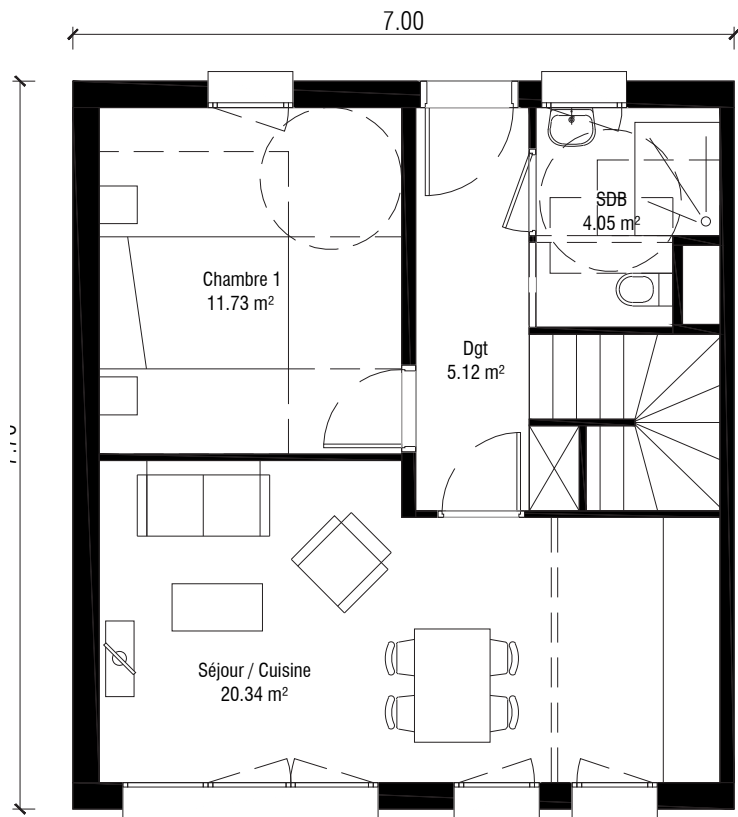
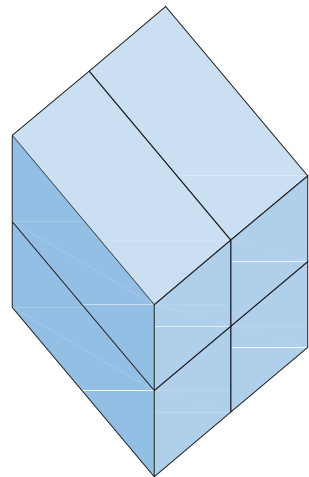
## Élaboration des différentes typologies :



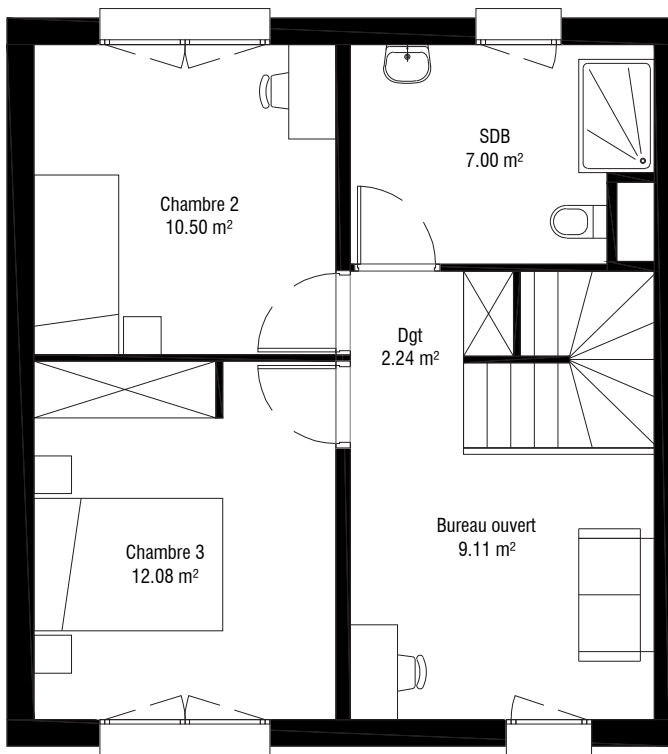
# ● PROPOSITION 1

T4

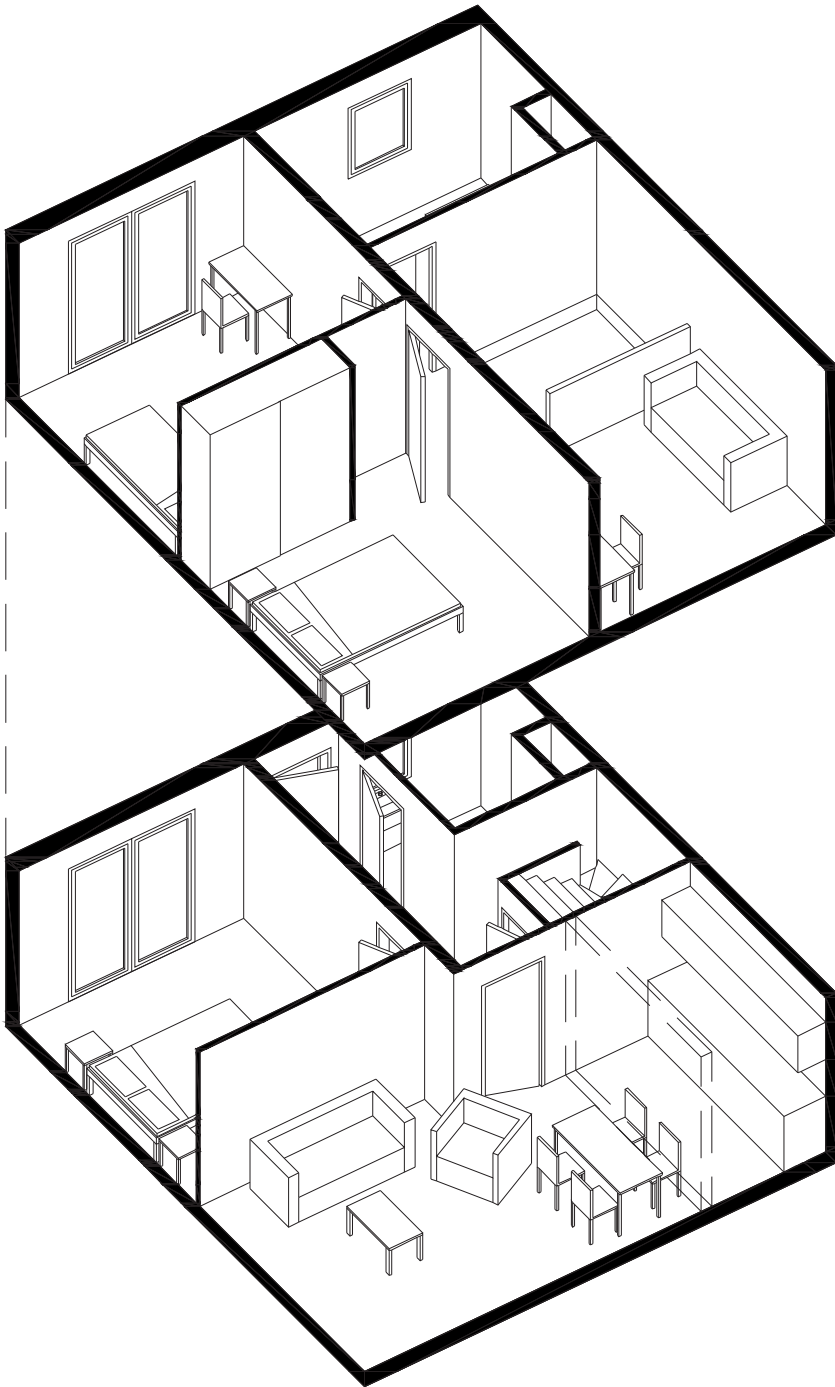
-  T4 PMR : 82 m²
-  3 chambres dont une PMR
-  2 WC
-  2 SDB dont une PMR
-  1 bureau ouvert



RDC



R+1



● PROPOSITION 2

T5



T5 PMR : 82 m²



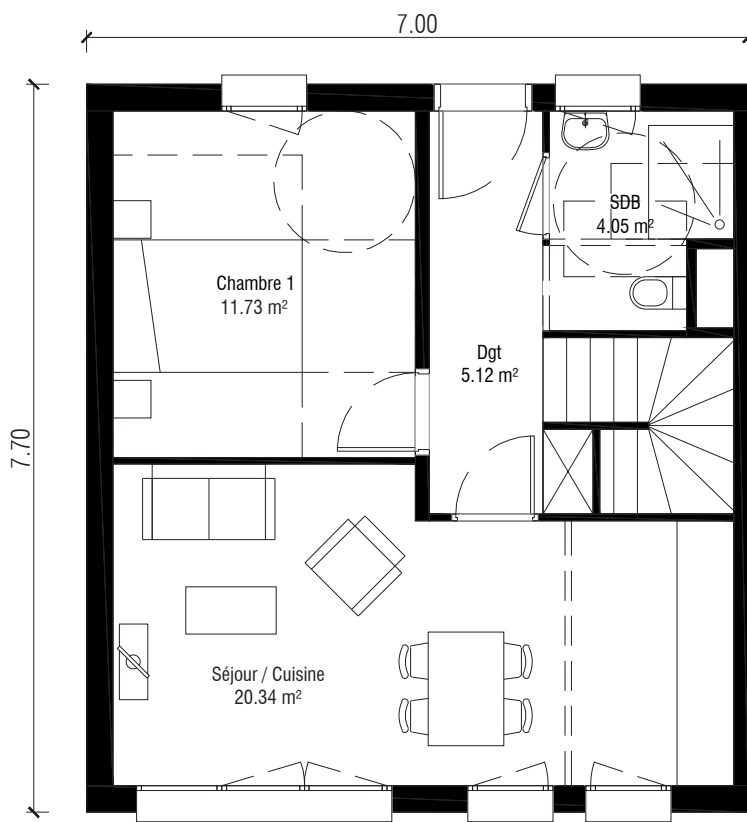
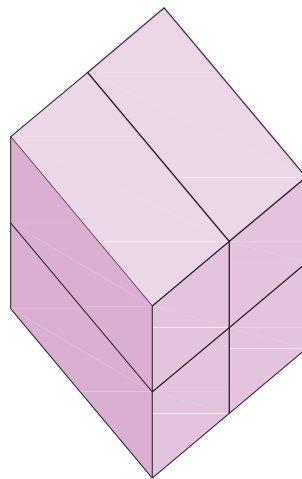
4 chambres dont une PMR



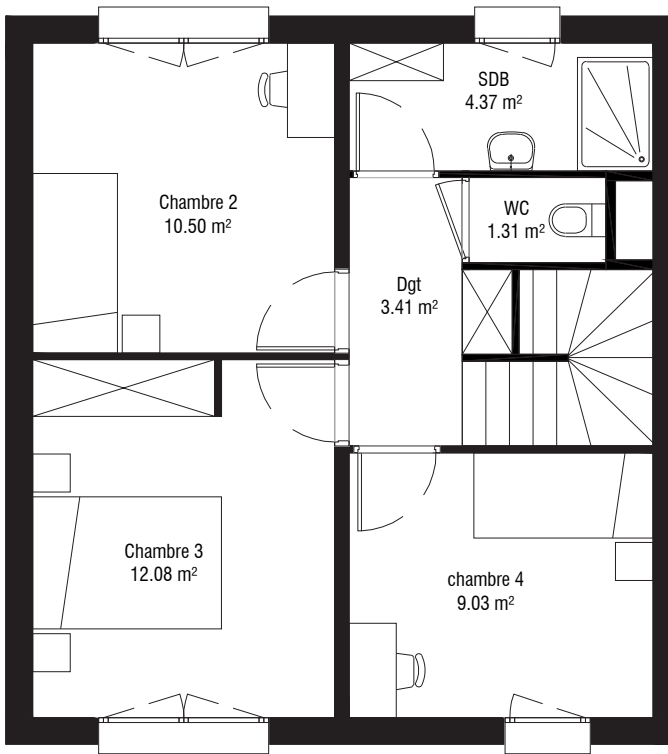
2 WC dont un séparé



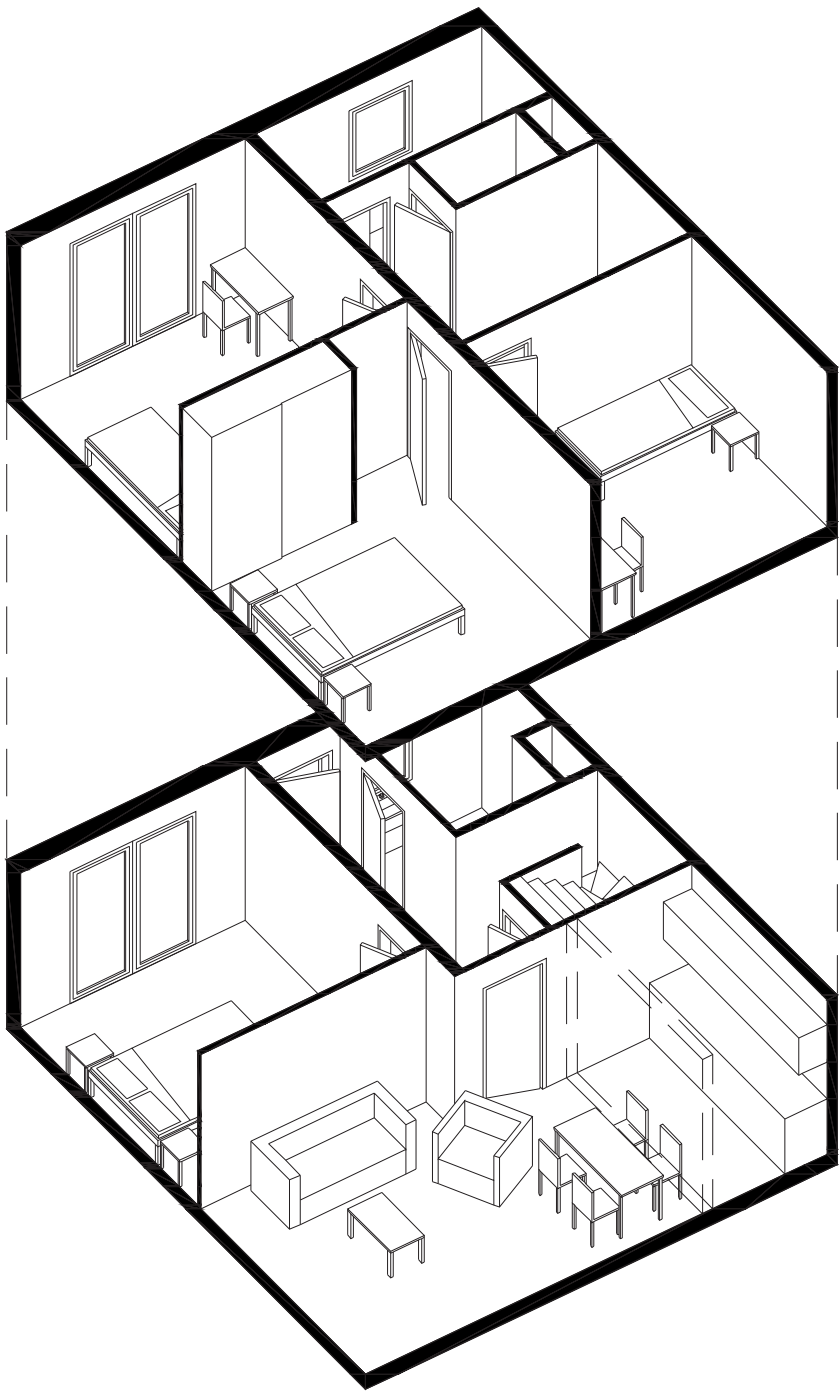
2 SDB dont une PMR



RDC



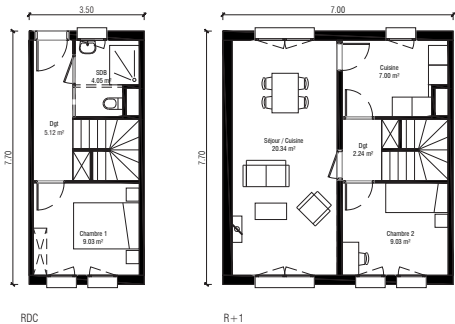
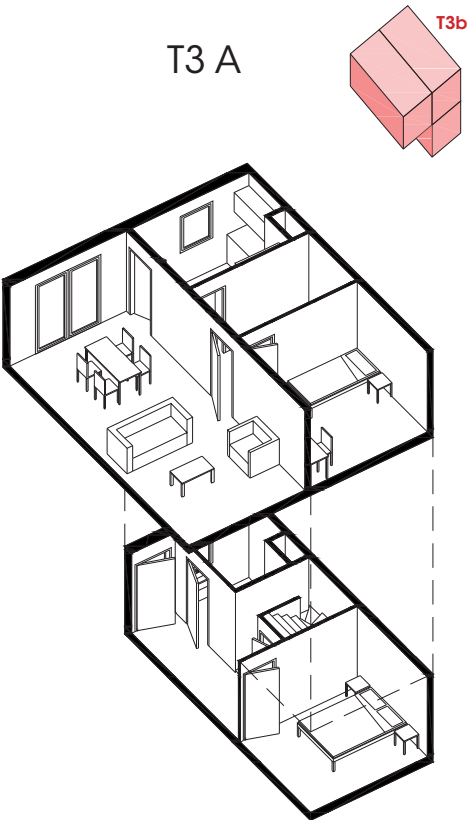
R+1



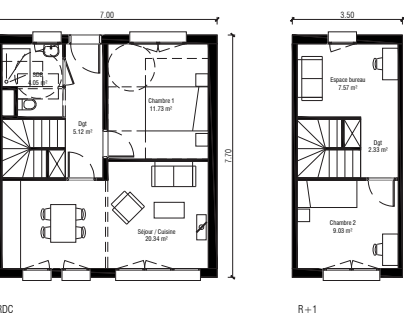
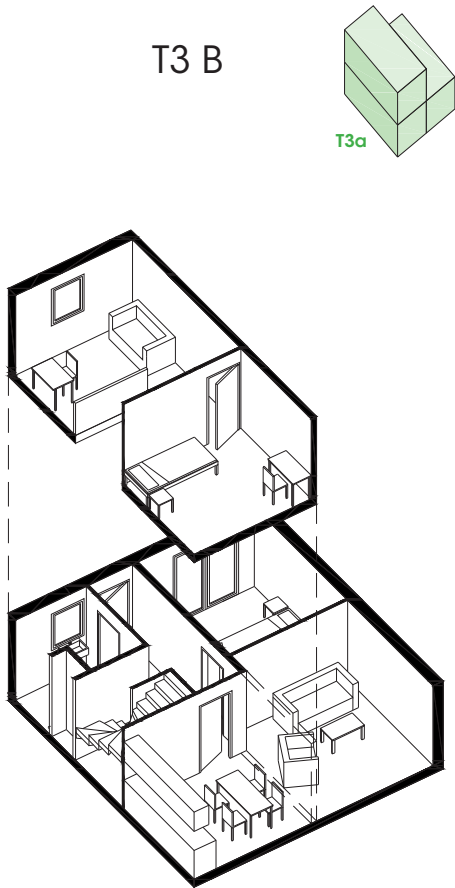


● PROPOSITIONS

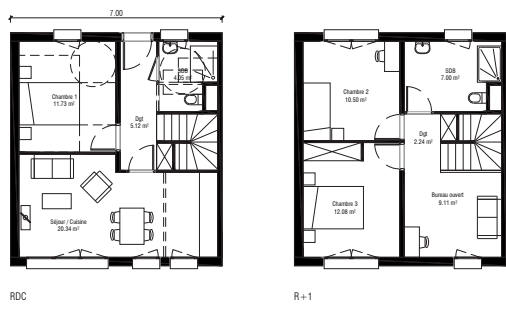
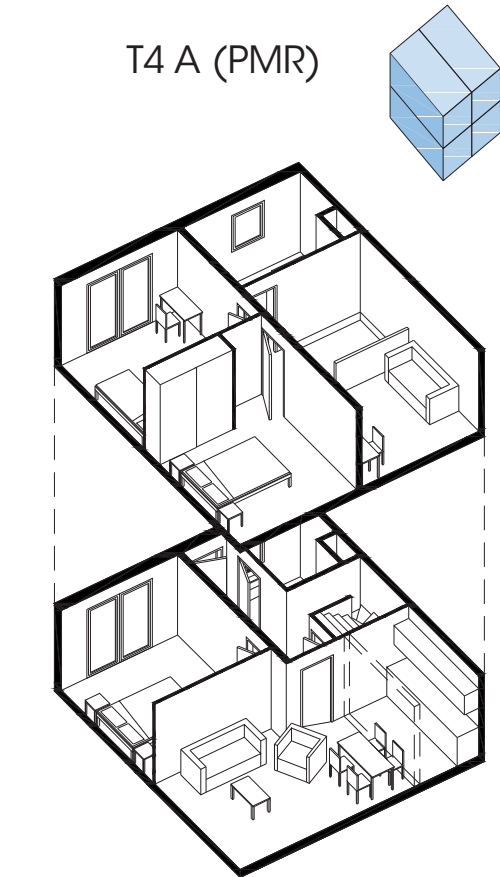
SYNTHÈSE ET AUTRES PROPOSITIONS



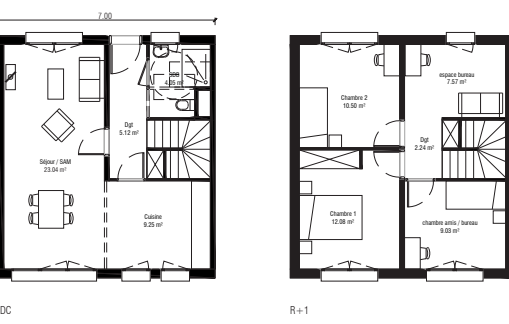
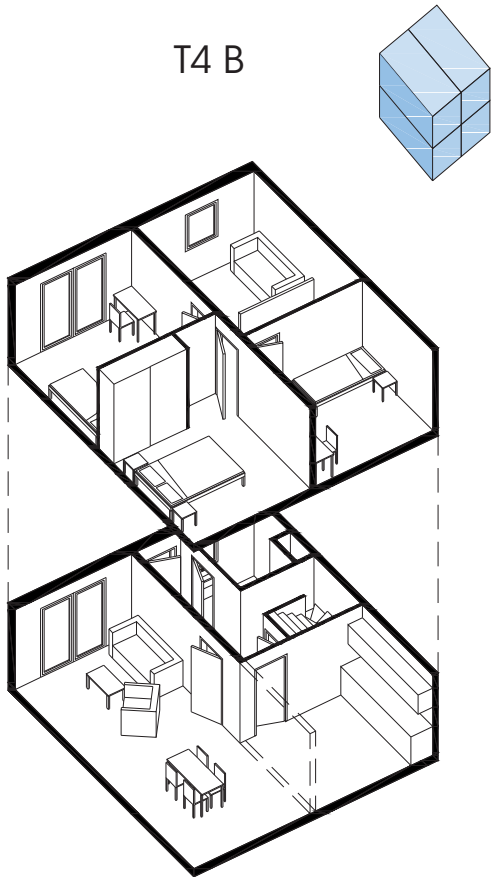
- T3b : 60 m²
- 2 chambres
- 1 WC
- 1 SDB PMR
- 1 cuisine séparée



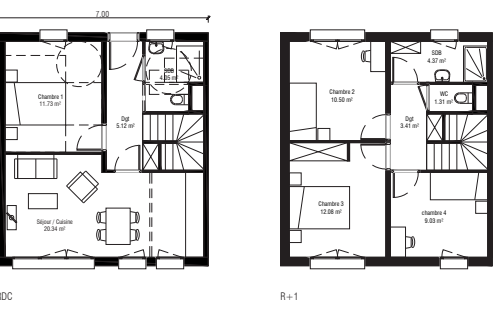
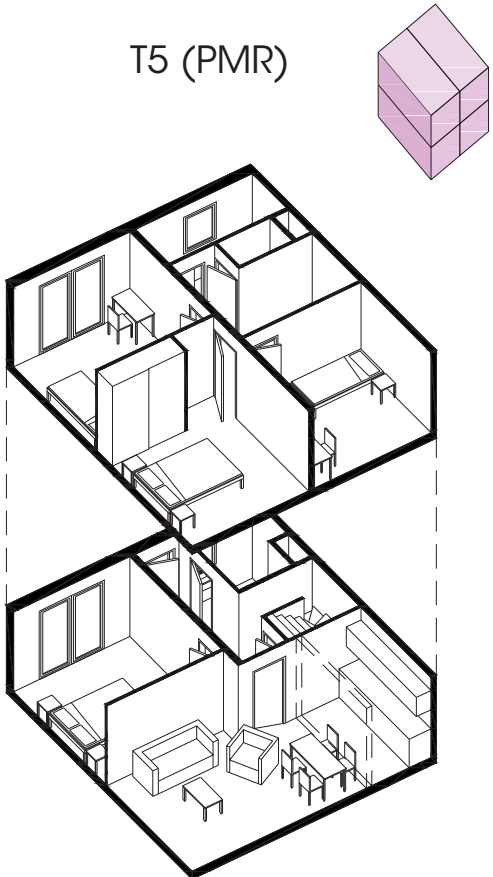
- T3a PMR : 60 m²
- 2 chambres
- 1 WC
- 1 SDB
- 1 bureau ouvert



- T4 PMR : 82 m²
- 3 chambres
- 2 WC
- 2 SDB
- 1 bureau ouvert



- T4 : 82 m²
- 3 chambres
- 1 WC
- 1 SDB



- T5 PMR : 82 m²
- 4 chambres
- 2 WC
- 2 SDB



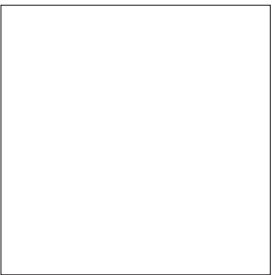
● PROPOSITION DE VARIATIONS DE  
TRAITEMENT DES FAÇADES

Enduit

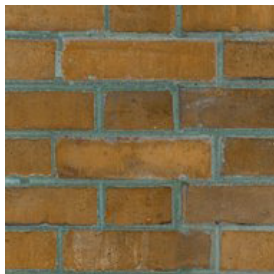
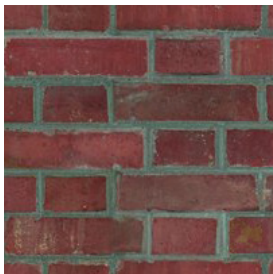
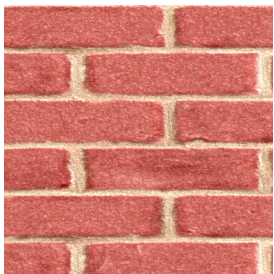


Blanc

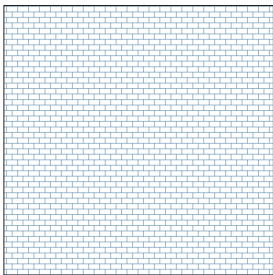
Traduction en dessin



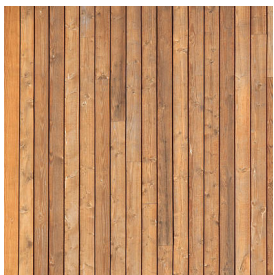
Briques



Traduction en dessin



Biosourcé

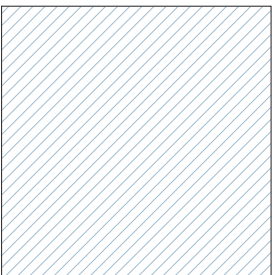


Bois

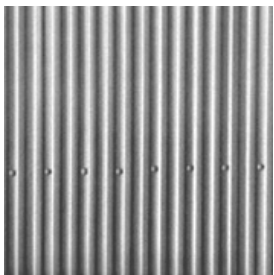


Ardoises

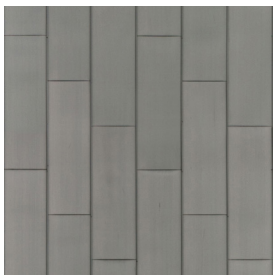
Traduction en dessin



Métal

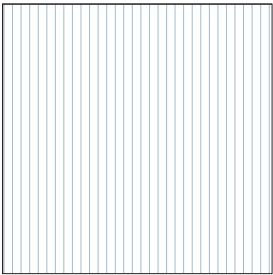


Tôle



Zinc

Traduction en dessin



# ● PROPOSITION VARIATIONS VOLUMÉTRIQUES

