

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241213-12059-DE-1-1  
Date de télétransmission : 18/12/2024  
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 13 DÉCEMBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**HENIN-BEAUMONT - Boulevard Jean Moulin Réhabilitation et  
résidentialisation de 107 logements collectifs  
Bâtiments Ebènes - Hêtres - Frênes - Erables  
Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 23 février 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation et la résidentialisation de 107 logements collectifs se situant boulevard Jean Moulin à Hénin-Beaumont. Cette opération regroupe les résidences Ebènes, Hêtres, Frênes et Erables.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin (CAHC).

Cette opération est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 26 mars 2021.

## II - RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

**Le programme travaux prévoit notamment :**

- La réhabilitation thermique ;
- La réhabilitation des parties communes ;
- La rénovation des logements ;
- La résidentialisation des espaces verts.

Le programme travaux permet de passer d'une performance énergétique E et F et à une performance énergétique B et C.

Le programme travaux permet quant à lui de passer d'une classe DPE F à une classe DPE C.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Ebenes	328	E	60	E	E	130	C	23	C	C
Erables	416	F	87	F	F	142	C	28	C	C
Frênes	336	F	65	F	F	130	C	25	C	C
Hêtres	307	E	62	E	E	88	B	16	C	C

**Le détail du programme travaux est le suivant :**

- **Rénovation de l'enveloppe des bâtiments** (annexe n°1)

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses ;
- Isolation des façades par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en œuvre de volets roulants.

- **Equipements techniques**

- Mise en place d'une VMC de type Hygro A ;
- Remplacement de l'ensemble des radiateurs ;
- Mise en place de robinets thermostatiques ;
- Mise en conformité du réseau électrique.

- **Traitement des entrées**

- Réfection des portes d'entrée et création de halls ;
- Embellissements complet (peinture murs et remplacement du sol) ;
- Pose de faux-plafond acoustique ;
- Mise en place d'éclairage avec détection de présence intégrée ;
- Remplacement des équipements (notamment les boîtes aux lettres, les panneaux d'affichage).

- **Circulation des parties communes**

- Pose de sol souple en recouvrement ;
- Mise en peinture des murs et plafonds ;
- Remplacement des portes palières ;
- Mise en place d'éclairage avec détection de présence intégrée.

- **Dans les pièces humides**

- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Remplacement du revêtement de sol ;
- Reprise des embellissements.

- **Espaces extérieurs**

- Démolition des garages ;
- Reprise des revêtements piétons et identification des entrées des résidences ;
- Aménagements des abords et paysagers ;
- Création de parkings ;
- Mise en place de points d'apports volontaires.

- **Sur les balcons**

- Passivation des aciers ;
- Reprise des enduits ;
- Remplacement des garde-corps ;
- Mise en peinture.

- **Cellules commerciales**

- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Réfection complète des cellules vacantes.

### **III - IMPACT SUR LES LOYERS**

Les évolutions présentées aux locataires de la résidence lors de la réunion publique du 27 novembre 2024 sont :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,19 à 3,38 €/m<sup>2</sup>/an, soit un loyer allant de 319 € à 359 € pour les T2, de 360 € à 390 € pour les T3 et de 386 € à 436 € pour les T4.

Dans le cadre des travaux envisagé, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité d'appliquer les dispositions de l'article R442-27 du CCH relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

La participation au partage des économies de charges maximales (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée en moyenne à 9,13 €/m<sup>2</sup>/an par locataire pour un gain évalué à 212 kWh/an.

### **V - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le coût d'opération est estimé à 8 990 673 € TTC soit 84 025 € TTC par logement (annexe 2), avec la participation des partenaires suivants :

- NPNRU : 170 570,51 €
- Agence Nationale de la Cohésion des Territoires : 155 087 €
- Région : 42 900 €
- Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin : 513 065 €

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1





## FICHE DE SYNTHESE : PROJET\_REHA\_2023\_00571 - S04

24/10/2024 09:56

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00571		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	HENIN-BEAUMONT - Ebenes-Hetres-Erables-Frênes		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	LANCEMENT		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/01/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2026		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	107 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	107 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	107 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique				
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
<b>Logement économe</b> 		<b>Logement énergivore</b> 		
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
64 lgt		107 lgt		Cep avant travaux 335,71 Kwh
43 lgt				Cep après travaux 123,78 Kwh
				Gain Cep 211,93 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittaables	511 724	545 995	▲ 34 271	24,6%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	32 190	▲ 32 190	23,1%	-
Loyers quittancés	438 647	545 995	▲ 73 077	52,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	85,72%	100,00%	▲ 14,28%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés (23 617)		(23 617)	■ 0	0,0%	0 €
Taux Impayés 5,38%		4,33%	▲ -1,06%		Dégrèvement Tfjb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 139 538	100,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	8 990 673	100,0%	84 025	1 263	Loyer additionnel (€/an)	112 204 1,25%
Subventions	881 623	9,8%	8 239	124	Loyer additionnel (cumul €)	2 244 082 25,0%
dont ETAT - ANCT	155 087	1,7%	1 449	22	Temps de retour investissement *1	18 ans
dont ANRU - Résidentialisation	170 571	1,9%	1 594	24	Temps de couverture emprunts *2	16 ans
dont CAHC	513 065	5,7%	4 795	72	Informations sur le plan de financement	
dont Région - vocation économique	42 900	0,5%	401	6		
Montant net à financer	8 109 050	90,2%	75 786	1 139		
Emprunts	8 109 050	90,2%	75 786	1 139		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	5 550 550	61,7%	51 874	780		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	2 558 500	28,5%	23 911	359		
Fonds propres	0	0,0%	0	0		

\*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 : PF saisi validé par la DF  
 Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements) 11

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	273 407	335 936	432 045	514 499	609 445	13 390 979
Autofinancement après travaux	27 316	76 627	159 446	193 445	271 669	
Autofinancement après travaux (cumul)	545 871	823 300	1 467 160	2 298 047	3 494 648	5 124 219
Loyers quittancés avant travaux	449 694	496 499	548 175	605 229	668 222	16 852 284
Loyers quittancés après travaux	568 914	628 127	693 503	765 683	845 376	21 309 571
Taux d'autofinancement avant travaux	61%	68%	79%	85%	91%	79%
Taux d'autofinancement après travaux	5%	12%	23%	25%	32%	24%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	20%	14%	16%	18%	21%	24%

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	35 911	28 549	25 292	0	0	0	333 726
Loyers quittancés avant travaux	423 342	449 694	496 499	548 175	605 229	668 222	16 852 284
Taux d'endettement avant travaux	8,5%	6,3%	5,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Annuités après travaux	414 999	407 638	404 380	379 088	379 088	379 088	11 327 285
Loyers quittancés après travaux	535 575	568 914	628 127	693 503	765 683	845 376	21 309 571
Taux d'endettement après travaux	77,5%	71,7%	64,4%	54,7%	49,5%	44,8%	

Notation PSP								
	Avant travaux						Après travaux	
Libellé Ensemble-Bâtiment	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
1811-4-RES LES EBENES-HENIN BEAUMONT	2,20	2,70	90,2%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	0,0%
1811-5-RES LES HETRES-HENIN BEAUMONT	2,20	2,70	88,1%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	0,0%
1811-6-RES LES FRENES-HENIN BEAUMONT	2,00	2,70	75,7%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	0,0%
1811-7-RES LES ERABLES-HENIN BEAUMONT	1,70	2,90	95,2%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	0,0%