

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241213-12224-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.

**LE PORTEL - Quartier Henriville Réhabilitation thermique de 40  
logements collectifs et de 54 logements individuels  
Faisabilité**

---

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

---

#### **I – CONTEXTE**

Cette opération de réhabilitation thermique de 40 logements collectifs et de 54 logements individuels sur le quartier d'Henriville au Portel est inscrite dans le plan stratégique du patrimoine tel que délibéré par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 septembre 2022.

#### **II – PRESENTATION DE LA RESIDENCE**

Construite en 1960, la résidence se compose de 3 bâtiments collectifs et de 54 logements individuels répartis sur les rues L. Loucheur, G. Honoré et rue de Verdun en 6 bandes :

- 1 bâtiment R+4 de 24 logements (15 TIII et 9 TIV) répartis sur 3 entrées.
- 2 bâtiments R+4 d'une entrée de 8 logements (9 TIII et 7 TIV).

- Les rez-de-chaussée sont en demi-niveau et les caves semi-enterrées.
- Les individuels se composent de 3TII, 29 TIII, 12 TIV, 8 TV et 2 TVI. Ils disposent de caves et d'une cour ou un jardinet.

Les bâtiments sont en quartier QPV.

### **III- PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX**

**Le détail du programme travaux sur les bâtiments est le suivant ;**

#### Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Isolation de la dalle basse en cave et des combles (avec réfection des cache-moineaux)
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des portes d'entrée des bâtiments

#### Interventions dans les logements

- Réfection complète du système de chauffage avec remplacement des chaudières, radiateurs et installation
- Réalisation d'une VMC
- Mise aux normes actuelles des installations électriques
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences
- Reprise des embellissements dans les pièces humides, réfection des sols souples dans une partie des chambres et séjours

#### Interventions dans les parties communes

- Réfection du système de désenfumage
- Réfection des installations électriques avec remplacement des contrôles d'accès
- Mise en conformité des gaines techniques et création d'une gaine eau
- Embellissement des sols, murs et plafonds de la cage d'escalier et locaux communs.

**Le détail du programme travaux pour les logements individuels est celui-ci :**

#### Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Isolation de la dalle basse en cave et des combles avec réfection complète des couvertures
- Remplacement des menuiseries extérieures et des portes d'entrée

#### Interventions dans les logements

- Remplacement des radiateurs et circuit d'installation.  
Les chaudières ont été remplacées dans le cadre de la programmation 2024
- Réalisation d'une VMC
- Mise aux normes actuelles des installations électriques
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences
- Reprise des embellissements dans les pièces humides, réfection des sols souples dans une partie des chambres et séjours

Il existe une forte demande des locataires et de l'agence pour la réfection complète des clôtures des jardinets.

Ces travaux permettront de passer à l'étiquette énergétique C pour l'ensemble des logements.

	INITIAL					PROJET					LABELS et AIDES			
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	Rénovation énergétique 9500 €/logement	Montant Ecoprêt	...	CEE
25 G. Honoré	275	E	72	F	F	120	C	29	D	D	oui	13 500 €		
1 rue de Verdun	275	E	72	F	F	120	C	29	D	D	oui	13 500 €		
3-5-7 rue de Verdun	253	E	66	F	F	120	C	29	D	D	oui	13 500 €		
G. Honoré 8 logements	279	E	72	F	F	98	C	25	D	D	oui	20 500 €		
G. Honoré 12 logements	290	E	76	F	F	118	C	30	D	D	oui	20 500 €		
rue de Verdun 10 logements	240	E	62	F	F	113	C	28	D	D	oui	13 500 €		
rue de Verdun 7 logements	266	E	69	F	F	113	C	28	D	D	oui	13 500 €		
L. Loucheur 5 logements	330	E	85	G	G	120	C	30	D	D	oui	20 500 €		
L. Loucheur 12 logements	301	E	78	F	F	115	C	29	D	D	oui	20 500 €		

#### IV- EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

##### Le projet de réhabilitation permettra :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,38 € à 3,50 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour les collectifs, soit des loyers de 350,04 € pour les T3 et de 394,84 € pour les T4.

Sur les logements individuels, le passage au maximum de la convention sera de 3,36 € à 3,63 €/m<sup>2</sup>, soit des loyers de 304,70 € pour les T2, de 328,34 € en moyenne pour les T3, de 375,49 € pour les T4, de 455,71 € pour les T5 et de 499,78 € pour les T6.

Dans le cadre des travaux envisagés, 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 maximale (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée à :

- 13,78 €/mois pour les T3 et 16,04 €/mois pour les T4 pour un gain évalué en moyenne à 137 kWhep sur les logements collectifs.
- 13,24 €/mois pour les T2, 16,94 €/mois pour les T3, 23,35€/mois pour les T4, 27,93 €/mois pour les T5 et 32,58 €/mois pour les T6 pour un gain évalué en

moyenne à 175 kWhep pour les logements individuels.

## **V – CALENDRIER**

La réunion de concertation et le lancement de l'appel d'offres sont prévus début 2025 pour un lancement d'opération en juin 2025.

## **VI - BILAN FINANCIER**

Le prix de revient de l'opération est estimé à 8 818 474 € TTC (soit 93 814 € par logement).

\*\*\*\*\*

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

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

Décision adoptée à l'unanimité



## FICHE DE SYNTHESE : PROJET\_REHA\_2024\_00579 - S04

04/11/2024 13:40

Description				Code Opération Investissement		SY2308724	
Code projet	PROJET_REHA_2024_00579			Code Opération Démolition	0		
Libellé projet	LE PORTEL - Henriville Rues de Verdun Loucheur Honoré			Code Opération Aménagement/Pmt	0		
Libellé simulation	Réhabilitation de 40 logements collectifs et 54 logements in			Déclaration Proposition bureau	NON		
Date d'OS	01/04/2025			Nature des travaux principal	Thermique		
Date de MES	01/11/2026			Simulation "figée"	Modifiable		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié			Etat de l'opération	Travail		
Nb logt Avt Travaux	94 lgt	Dt restructurés		Nb logt Réhabilitation Performance	94 lgt		
Nb logt Réhabilités	94 lgt	0		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt		
Nb logt Démolis	0 lgt			Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt						

Performance Energetique				Evolution Consommation	
		Avant Travaux	Après Travaux	Energie Primaire	
Logement économe					
A					
B					
C					
D					
E		24 lgt			
F		70 lgt			
G					
Logement énergivore					