

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-13726-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

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 4 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

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

**HENIN BEAUMONT - Avenue John Fitzgerald Kennedy Réhabilitation de 12
logements collectifs
Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

L'opération de réhabilitation de 12 logements collectifs est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 23 septembre 2022.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Construit en 1964, l'ensemble immobilier concerné se situe Avenue John Fitzgerald Kennedy à Hénin-Beaumont et se compose d'un bâtiment en R+3 comprenant 12 logements T4 avec des caves et des garages au Rez-De-Chaussée.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'emprise foncière du bâtiment.

Dévolu à la vacance depuis un certain temps (le dernier logement ayant été libéré en septembre 2022), le bâtiment a été victime de multiples actes de vandalisme et d'infiltrations, exigeant ainsi une remise en état générale.

III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux :

- **Restructuration**
 - Transformation de 6 T4 en T3 permettant la création de séjour traversant.
- **Traitement des façades**
 - Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
 - Remplacement des menuiseries ;
 - Remplacement des portes d'entrées.
- **Couverture**
 - Isolation des toitures terrasses ;
 - Réfection de l'étanchéité ;
 - Mise en place de garde-corps.
- **Travaux en logements**
 - Mise en place de chaudières gaz condensation ;
 - Mise en place de radiateurs avec robinets thermostatiques ;
 - Mise en place d'une VMC hygroréglable ;
 - Réfection complète des installations électriques ;
 - Réfection complète des embellissements ;
 - Remplacement des équipements sanitaires ;
 - Réfection des faïences en pièces humides.
- **Halls d'entrée / parties communes**
 - Réfection des plafonds des halls ;
 - Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...) ;
 - Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées ;
 - Peinture des murs, des plafonds en cages d'escaliers et des circulations ;
 - Mise en conformité électrique.
- **Aménagements extérieurs**
 - Reprise des marquages au sol ;
 - Création d'un nouveau cheminement piéton ;
 - Mise en place d'équipements extérieurs (tables et bancs) ;
 - Plantation d'arbres et de haies.

Il est à noter que ces aménagements sont effectués dans le cadre d'un embellissement

paysager d'envergure. La résidentialisation en place permettra ainsi une amélioration du cadre de vie des habitants et un « réappropriement » des espaces extérieurs. Le programme travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE C.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Les Mésanges S04	303	E	63	E	E	98	B	19	C	C

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 1.

IV – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 4,20 € à 4,24 €/m²/mois.

- L'application de la 3^{ème} ligne de charge.

Dans le cadre des travaux engagés, 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 possibles est estimée à 8,84 € au m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

Soit pour un T3, 25,59 € / mois pour un gain total estimé à 51,17 € / mois pour un gain de 205 kWh par m²/an.

Soit pour un T4, 25,59 € / mois pour un gain total estimé à 51,17 € / mois pour un gain de 205 kWh par m²/an.

Le bâtiment étant vide de toute occupation, une réunion publique de présentation du programme travaux et des impacts sur le couple loyer / charges n'est donc pas nécessaire.

V – BILAN FINANCIER

Le coût de l'opération est estimé à 1 181 962 € TTC soit 98 497 € TTC / logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

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



Annexe n°1



DCE
06.1

N° AFF. 24-18

2025 01 22

Indice A

EXISTANT



Bardage bois

Bardage CAREA
Blanc Perle - ref. 9-01
COQUILLE - Minéral

Remplacement des
Menuiseries par du PVC
RAL 7030

Enduit teinte beige

Remise en peinture PAV
teinte gris pierre
RAL 7030

PROJET

INSERTION GRAPHIQUE

PAS-DE-CALAIS HABITAT
RENOVATION DE LA RESIDENCE LES MESANGES

228 - 262, Blvd John Fitzgerald Kennedy - 62110 HENIN-BEAUMONT

MATRE D'OUVRAGE
PAS-DE-CALAIS HABITAT
4, Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS Cedex
Tel :

ARCHITECTE
SELARL ANCELY Architecte
10, rue Jean Jaurès - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
Tel : 03 20 14 76 02



EXISTANT



PROJET

INSERTION GRAPHIQUE



DCE
06.2

N° AFF. 24-18

2025 01 22

Indice A

PAS-DE-CALAIS HABITAT
RENOVATION DE LA RESIDENCE LES MESANGES
228 - 262, Blvd John Fitzgerald Kennedy - 62110 HENIN-BEAUMONT

PAS-DE-CALAIS HABITAT
4, Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS Cedex

SELARL ANCELY Architecte
10, rue Jean Jaurès - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
Tel : 03 20 14 76 02

MAÎTRE D'OUVRAGE
Tel :

Annexe n°2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00608 - S04

13/02/2025 08:41

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2024_00608		
Libellé projet	Hénin Beaumont - Les Mésanges - 12 lgts		
Libellé simulation	Simulation APD Etiquette C		
Date d'OS	01/05/2025		
Date de MES	01/10/2026		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	12 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	12 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	I0000097
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	12 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique			Evolution Consommation	
Avant Travaux			Energie Primaire	
Logement économe			Cep avant travaux	
A			303 Kwh	
B			Cep après travaux	
C			98 Kwh	
D			Gain Cep	
E			205 Kwh	
F				
G				
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	64 977	68 292	▲ 3 315	4,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	3 684	▲ 3 684	5,2%	-
Loyers quittancés	(137)	66 926	▲ 63 748	90,1%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	-0,21%	98,00%	▲ 98,21%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	-	-	0	0,0%	11 530 €
Taux Impayés	0,00%	0,00%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 70 747	100,0%	177 294 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 181 962	100,0%	98 497	1 417	Loyer additionnel (€/an)	70 413 5,96%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 408 259 119,1%
Montant net à financer	1 181 962	100,0%	98 497	1 417	Temps de retour investissement *1	18 ans
Emprunts	1 181 962	100,0%	98 497	1 417	Temps de couverture emprunts *2	18 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	935 962	79,2%	77 997	1 122	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	246 000	20,8%	20 500	295	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)	

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	-19 076	-23 080	-27 722	-33 093	-39 295	-880 110
Autofinancement après travaux	9 879	17 031	25 562	31 650	43 173	
Autofinancement après travaux (cumul)	304 753	375 092	485 249	623 364	815 418	1 071 126
Loyers quittancés avant travaux	-152	-168	-185	-204	-226	-5 694
Loyers quittancés après travaux	74 327	82 063	90 605	100 035	110 447	2 785 354
Taux d'autofinancement avant travaux	12556%	13759%	14969%	16184%	17406%	15458%
Taux d'autofinancement après travaux	13%	21%	28%	32%	39%	38%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	85%	50%	41%	37%	37%	38%

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	0	0	0	0	0	0	0
Loyers quittancés avant travaux	-143	-152	-168	-185	-204	-226	-5 694
Taux d'endettement avant travaux	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Annuités après travaux	55 926	55 926	55 926	55 926	55 926	55 926	1 621 864
Loyers quittancés après travaux	69 972	74 327	82 063	90 605	100 035	110 447	2 978 521
Taux d'endettement après travaux	79,9%	75,2%	68,2%	61,7%	55,9%	50,6%	

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
681-1-RES LES MESANGES-HENIN BEAUMONT	2,00	3,30	0,0%	[B,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%