

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250523-14802-DE-1-1  
Date de télétransmission : 02/06/2025  
Date de réception préfecture : 02/06/2025

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 23 MAI 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusé** : Monsieur MELLICK.

**MAZINGARBE - Résidences Léon Blum et Jean Moulin Réhabilitation de 60  
logements collectifs  
Faisabilité**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Cette opération concernant la réhabilitation de 60 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 1960, l'ensemble immobilier concerné se situe rue Jean Moulin et rue Léon Blum à Mazingarbe et se compose d'un bâtiment collectif en R+2 de 24 logements et d'un bâtiment collectif en R+2 de 36 logements.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des emprises des bâtiments et des tours d'échelles.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>T6</b>
<b>BLUM</b>		<b>6</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
<b>MOULIN</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

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

#### **Détail du programme travaux :**

- **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 œuvre de protections collectives en périphérie des toitures terrasses ;
  - Remplacement des lanterneaux de désenfumage.
- **Travaux en logements pièces humides**
  - Reprise des embellissements et des sols souples ;
  - Recouvrement des faïences ;
  - Remplacement des équipements sanitaires usés ;
  - Mise en place d'une VMC basse pression ;
  - Remplacement des chaudières gaz.
- **Travaux en logements pièces sèches**
  - Remplacement des portes palières des logements ;
  - Mise en sécurité électrique.
- **Halls d'entrée / parties communes**
  - Réfection des plafonds des halls par des dalles acoustiques ;
  - Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...) ;

- Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées ;
- Remplacement des façades de gaines techniques palières ;
- Peintures en murs, plafonds en cages d'escaliers et paliers des logements ;
- Mise en sécurité électrique.

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
BLUM	304	E	64	E	E	97	B	17	C	C
MOULIN	294	E	66	E	E	99	B	18	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 3,53 € à 3,74 €/m<sup>2</sup>/mois.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 19,11 €/mois pour un T2, de 20,82 €/mois pour un T3, de 20,82 €/mois pour un T4, de 20,10 €/mois pour un T5, et de 25,30 €/mois pour un T6.

- L'application de la 3<sup>ème</sup> 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 8,92 € au m<sup>2</sup> / an / locataire représentant 50% des gains de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance.

Soit pour un T2, 18,21 € / mois pour un gain total estimé à 36,42 € / mois pour un gain de 200 kWh par m<sup>2</sup>/an.

Soit pour un T3, 20,81 € / mois pour un gain total estimé à 41,67 € / mois pour un gain de 200 kWh par m<sup>2</sup>/an.

Soit pour un T4, 19,61 € / mois pour un gain total estimé à 39,22 € / mois pour un gain de 200 kWh par m<sup>2</sup>/an.

Soit pour un T5, 26,61 € / mois pour un gain total estimé à 53,23 € / mois pour un gain de 200 kWh par m<sup>2</sup>/an.

Soit pour un T6, 35,69 € / mois pour un gain total estimé à 71,37 € / mois pour un gain

de 200 kWh<sub>ep</sub> par m<sup>2</sup>/an.

## **V – BILAN FINANCIER**

Le coût de l'opération est estimé à 5 073 745 € TTC soit 84 562 € 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.

Décision adoptée à l'unanimité

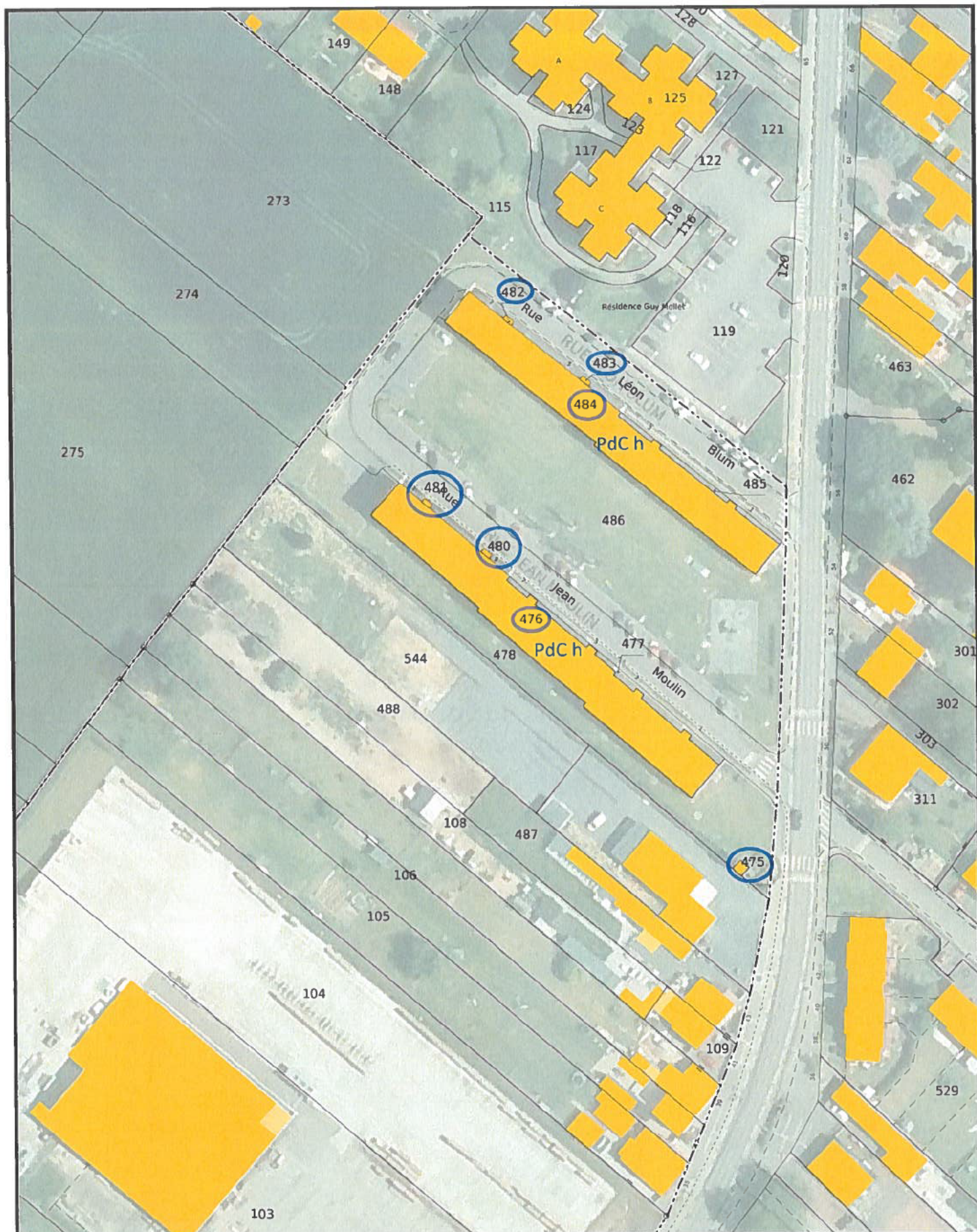


# Annexe n°1

## MAZINGARBE AP 476



Propriétés PdC h











PROJET	MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	DESIGNATION	ECHELLE	DATE	PHASE	INDICE	N°
RÉHABILITATION DE 60 LOGEMENTS COLLECTIFS À MAZINGARBE	PAS-DE-CALAIS HABITAT	HAPPY ARCHITECTURE	PROJET - INSERTION		31/03/2025	PRO	-	JM 21
RÉSIDENTE JEAN MOULIN - RUE JEAN MOULIN - 62670 MAZINGARBE	4 Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS		78, rue de la gare 59170 CROIX T 06 50 12 04 86 - contact@happy-archi.fr					





PROJET	MAITRE D'OUVRAGE	H A P P Y ARCHITECTURE	ARCHITECTE	DESIGNATION	ECHELLE	DATE	PHASE	INDICE	N°
RÉHABILITATION DE 60 LOGEMENTS COLLECTIFS À MAZINGARBE	PAS-DE-CALAIS HABITAT		HAPPY ARCHITECTURE	PROJET - INSERTION			PRO		LB 20
RÉSIDENTE LEON BLUM - RUE LEON BLUM - 62670 MAZINGARBE	4 Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS		78, rue de la gare 59170 CROIX T 06 50 12 04 86 - contact@happy-archi.fr			31/03/2025			



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
1021-1-9 RUE J. MOULIN-MAZINGARBE	1,90	2,50	81,7%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1031-1-7 RUE LEON BLUM-MAZINGARBE	2,00	2,50	75,8%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%