

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250523-12062-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.

**COURRIERES - Rue des Acacias Requalification de la Résidence Erables en  
pension de famille  
Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 15 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la requalification de la résidence des Erables en pension de famille.

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 - PROJET**

Le projet propose le réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment qui comportera l'accueil de la résidence, plusieurs salles d'activités, des locaux techniques ainsi que

des bureaux.

La nouvelle résidence comprendra 25 logements en T1' / T1 bis / T2.

Un espace extérieur sécurisé sera réalisé pour les besoins de l'association ARELI.

Le financement prévu est de type PLAI.

Une convention de location sera mise en place entre Pas-de-Calais habitat et l'association ARELI.

### **III - RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX**

Afin de répondre aux exigences du programme pour ces nouvelles fonctions, une transformation lourde du bâtiment est prévue avec notamment la démolition d'un niveau de logements (8 logements) et l'aménagement d'un ascenseur (annexe 1).

**Le programme travaux prévoit notamment :**

- Le curage complet de la résidence ;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et intérieures ;
- La mise en place d'une isolation par l'extérieur et de la toiture ;
- La réfection complète des installations électriques, chauffage et ventilation ;
- La réfection complète des embellissements ;
- La création d'une circulation fermée et ventilée sur une face ;
- L'aménagement des espaces extérieurs et résidentialisation.

Le programme travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE B.

### **IV - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**

Le coût d'opération est estimé à 2 693 510,24 € TTC.

Avec la participation des partenaires suivants :

- **Etat - Rénovation énergétique LLS** : 457 000 €.

Cette subvention a été validée lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en mai 2024 dans le cadre des perspectives de logements à rénover en pension de famille.

- **Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin** : 150 000 €

Le loyer annuel pour le premier terme (2026) sera de 133 055 € soit mensuellement de 11 087,90 € (annexe 2).

Le Conseil d'administration d'ARELI a validé lors de sa séance du 10 octobre 2024 la poursuite de la collaboration avec Pas-de-Calais ainsi que le règlement des sommes dues au titre de ce projet sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global prévisionnel (annexe 3).

\*\*\*\*\*

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



Insertion 1 - Vue panoramique du projet depuis la rue des Acacias



Insertion 2 - Vue panoramique du projet – Façade intérieure



## Annexe 1



Insertion 3 - Vue panoramique du projet – Façade intérieure



Insertion 4 - Vue sur la terrasse – Façade intérieure

Date de simulation 13/12/24

**CEG - TRANSPARENCE INTEGRALE - Courrières les Erables - Pension de famille - 8-Autres structures (hors champ transparence intégrale)  
(AUT2)**

Type horizon période	Périodes	Redevance	Flux d'annuités	Fonds Propres rémunérés (retour)	TFPB	Provision pour renouvellement des composants	Maintenance (dépendances travaux et entretien courant, classe 6)	Coût de gestion (Part variable et fixe)	Marge totale (redevance-total des flux)
		2,00%			2,80%		2,10%	2,10%	
					13 760				
Budget	2 026	133 055	91 271	0	15 050	10 984	4 226	5 188	6 336
	2 027	133 947	91 271	0	15 472	11 214	4 314	5 297	6 378
	2 028	134 861	91 271	0	15 905	11 450	4 405	5 408	6 422
	2 029	135 798	91 271	0	16 350	11 690	4 498	5 521	6 467
	2 030	136 757	91 271	0	16 808	11 936	4 592	5 637	6 512
	2 031	137 740	91 271	0	17 279	12 186	4 688	5 756	6 559
	2 032	138 747	91 271	0	17 763	12 442	4 787	5 877	6 607
	2 033	139 779	91 271	0	18 260	12 703	4 887	6 000	6 656
	2 034	140 836	91 271	0	18 771	12 970	4 990	6 126	6 706
Fin PMT	2 035	141 919	91 271	0	19 297	13 243	5 095	6 255	6 758
	2 036	143 028	91 271	0	19 837	13 521	5 202	6 386	6 811
	2 037	144 165	91 271	0	20 393	13 805	5 311	6 520	6 865
	2 038	145 330	91 271	0	20 964	14 095	5 423	6 657	6 920
	2 039	146 523	91 271	0	21 551	14 391	5 536	6 797	6 977
	2 040	147 746	91 271	0	22 154	14 693	5 653	6 940	7 036
	2 041	148 999	91 271	0	22 774	15 001	5 771	7 085	7 095
	2 042	150 283	91 271	0	23 412	15 316	5 893	7 234	7 156
	2 043	151 599	91 271	0	24 068	15 638	6 016	7 386	7 219
	2 044	152 946	91 271	0	24 742	15 966	6 143	7 541	7 283
	2 045	154 328	91 271	0	25 434	16 302	6 272	7 700	7 349
	2 046	155 743	91 271	0	26 146	16 644	6 403	7 861	7 416
	2 047	157 193	91 271	0	26 879	16 994	6 538	8 026	7 485
	2 048	158 679	91 271	0	27 631	17 350	6 675	8 195	7 556
	2 049	160 202	91 271	0	28 405	17 715	6 815	8 367	7 629
25 ans	2 050	161 763	91 271	0	29 200	18 087	6 958	8 543	7 703
	2 051	163 362	91 271	0	30 018	18 467	7 105	8 722	7 779
	2 052	165 000	91 271	0	30 858	18 854	7 254	8 905	7 857
	2 053	166 680	91 271	0	31 722	19 250	7 406	9 092	7 937
	2 054	168 401	91 271	0	32 611	19 655	7 562	9 283	8 019
30 ans	2 055	170 164	91 271	0	33 524	20 067	7 720	9 478	8 103
	2 052	152 903	76 715	0	30 858	20 489	7 883	9 677	7 281
	2 053	154 649	76 715	0	31 722	20 919	8 048	9 880	7 364
	2 054	156 438	76 715	0	32 611	21 358	8 217	10 088	7 449
	2 055	158 272	76 715	0	33 524	21 807	8 390	10 300	7 537
	2 056	160 150	76 715	0	34 462	22 265	8 566	10 516	7 626
	2 057	81 524	0	0	35 427	22 732	8 746	10 737	3 882
	2 058	83 497	0	0	36 419	23 210	8 929	10 962	3 976
	2 059	85 518	0	0	37 439	23 697	9 117	11 193	4 072
	2 060	87 589	0	0	38 487	24 195	9 308	11 428	4 171
40 ans	2 061	89 711	0	0	39 565	24 703	9 504	11 668	4 272

## Conseil d'Administration

10 octobre 2024

### Pension de Famille

Les Erables

Courrières

---

Un rapprochement s'est opéré entre Aréli et Pas-de-Calais Habitat en 2021 autour de la transformation d'une résidence locative appartenant à Pas-de-Calais Habitat en pension de famille de 25 logements (20 T1' et 5 T1Bis).

Le bailleur a déposé un permis de construire et est en cours de consultation des entreprises sur la base d'un projet mené de concert avec les équipes d'Aréli. Il a également réalisé les démarches nécessaires à l'obtention d'un financement lié à la rénovation énergétique du site, celui-ci ayant déjà bénéficié d'un financement lié à la production neuve par le passé.

Le prix de revient de l'opération est de 2 553 344€ que le bailleur équilibre de la manière suivante :

- Prêts :
  - o PAM : 1 608 844€ (LA+0,6% sur 35ans)
  - o Eco prêt : 337 500€ (LA-0,25% sur 30ans)
- Subventions :
  - o DDTM : 457 000€
  - o CACH : 150 000€

et établit un principe de redevance d'équilibre selon la méthode présentée en annexe.

Aréli prévoira à sa charge l'acquisition de mobiliers et d'équipements pour un montant estimé à 110 000€ financés sur fonds propres.

Le Conseil d'Administration décide, en sa séance du 10 octobre 2024 :

- D'autoriser la poursuite de la collaboration avec Pas-de-Calais Habitat sous réserve que la redevance proposée demeure dans le cadre budgétaire de la redevance présentée ci-avant et détaillée en annexe ;
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce projet sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global prévisionnel ;



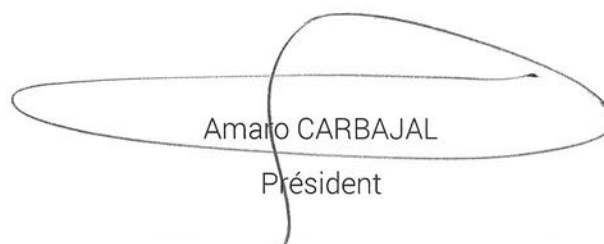
.../...

En conséquence :

En application des dispositions statutaires, le Conseil donne mandat au Président et à la Directrice Générale, à signer ensemble ou séparément tous documents utiles et nécessaires à la mise en application de la décision ci-dessus.

Fait et délibéré à Lille

Le 10 octobre 2024



Amaro CARBAJAL  
Président



## Annexe : redevance d'équilibre proposée par Pas-de-Calais Habitat

(Annuités calculées avec un taux du livret A fixe établi à 3%)

Années	Redevance Foyer	Annuités financières	TFPB	Dépenses PGR	Assurance	Entretien courant	Frais de gestion	Charges Locatives	Total des charges
% d'inflat. 1	2,00%		3,50%	1,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	
% d'inflat. 2			3,50%						
2 025	128 536	98 243	1 656	25 533	550	0	2 553	0	128 536
2 026	128 911	98 243	1 714	25 789	561	0	2 604	0	128 911
2 027	129 292	98 243	1 774	26 047	572	0	2 656	0	129 292
2 028	129 679	98 243	1 836	26 307	583	0	2 710	0	129 679
2 029	130 073	98 243	1 900	26 570	595	0	2 764	0	130 073
2 030	130 472	98 243	1 967	26 836	607	0	2 819	0	130 472
2 031	130 878	98 243	2 036	27 104	619	0	2 875	0	130 878
2 032	131 290	98 243	2 107	27 375	632	0	2 933	0	131 290
2 033	131 709	98 243	2 181	27 649	644	0	2 992	0	131 709
2 034	132 134	98 243	2 257	27 926	657	0	3 051	0	132 134
2 035	132 567	98 243	2 336	28 205	670	0	3 113	0	132 567
2 036	133 006	98 243	2 418	28 487	684	0	3 175	0	133 006
2 037	133 453	98 243	2 502	28 772	697	0	3 238	0	133 453
2 038	133 907	98 243	2 590	29 059	711	0	3 303	0	133 907
2 039	134 368	98 243	2 681	29 350	725	0	3 369	0	134 368
2 040	134 838	98 243	2 774	29 644	740	0	3 436	0	134 838
2 041	135 315	98 243	2 871	29 940	755	0	3 505	0	135 315
2 042	135 800	98 243	2 972	30 239	770	0	3 575	0	135 800
2 043	136 293	98 243	3 076	30 542	785	0	3 647	0	136 293
2 044	136 795	98 243	3 184	30 847	801	0	3 720	0	136 795
2 045	137 305	98 243	3 295	31 156	817	0	3 794	0	137 305
2 046	137 824	98 243	3 410	31 467	833	0	3 870	0	137 824
2 047	138 352	98 243	3 530	31 782	850	0	3 947	0	138 352
2 048	138 890	98 243	3 653	32 100	867	0	4 026	0	138 890
2 049	139 436	98 243	3 781	32 421	884	0	4 107	0	139 436
2 050	139 993	98 243	3 914	32 745	902	0	4 189	0	139 993
2 051	140 559	98 243	4 051	33 072	920	0	4 273	0	140 559
2 052	141 135	98 243	4 192	33 403	938	0	4 358	0	141 135
2 053	141 722	98 243	4 339	33 737	957	0	4 445	0	141 722
2 054	142 319	98 243	4 491	34 074	976	0	4 534	0	142 319
2 055	91 845	81 576	4 648	0	996	0	4 625	0	91 845
2 056	92 120	81 576	4 811	0	1 016	0	4 718	0	92 120
2 057	92 403	81 576	4 979	0	1 036	0	4 812	0	92 403
2 058	92 694	81 576	5 153	0	1 057	0	4 908	0	92 694
2 059	92 994	81 576	5 334	0	1 078	0	5 006	0	92 994
2 060									
2 061									
2 062									
2 063									
2 064									
2 065									
2 066									